CMHC HOUSING OUTLOOK: NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Expect steady housing construction

Second Quarter, 2003

Overview

Housing starts:
2003: 205,500
2004: 193,700

Resales:
2003: 395,800
2004: 380,900

Housing starts: Canada's housing construction industry is on solid footing. Economic growth will continue to support new housing construction. As housing prices rise, so will the popularity of relatively cheaper multiple dwellings.

House prices: Resale markets are tight, though they are showing signs of cooling off. High levels of sales and a low supply of new listings will keep house prices growing , though the rate of growth will slow down.

Resales: High demand for housing, generated by growing employment and incomes with historically low mortgage rates, will keep resales high, but below last year's record. (Details on Page 3)

The Nation's HOT SPOTS

British Columbia: Improving economic performance combined with low levels of vacant housing inventory will give B.C. the fastest growth in starts this year. (See Page 9)

Quebec: Rising income, renewed consumer confidence, and low mortgage rates will support home building. (See Page 14)

Ontario: High immigration and low mortgage rates will keep inventories near a record low and boost residential construction. It is our view that SARS will have a minimal impact on the housing market. (See Page 13)

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact CMHC at (613) 748-2006 or email us at Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

3	**NATIONAL OUTLOOK**
4	**TRENDS IMPACTING HOUSING**
6	**SPECIAL REPORT 2003-2007 OUTLOOK**
9	**PROVINCIAL REPORTS**
9	British Columbia
10	Alberta
11	Saskatchewan
12	Manitoba
13	Ontario
14	Quebec
15	New Brunswick
16	Nova Scotia
17	Prince Edward Island
18	Newfoundland and Labrador
19	**FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

CMHC — HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with all levels of government, public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of rental housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Subscribe to *CMHC Housing Outlook, National Edition* in electronic (PDF) format. Each edition is e-mailed directly to you the day of release. No more waiting two to three weeks to get the printed edition!

You can subscribe online through the CMHC website at:
www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/mktinfo/store

You can also subscribe or enquire about the status of your current electronic subscription by contacting us by e-mail at Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca, call 1-613-748-2006 or fax 1-613-748-2156.

Annual Subscription (4 issues): $120 + GST
Single issue: $40 + GST

To subscribe to the printed format, call 1-800-668-2642. Outside Canada call 1-613-748-2003 or fax 1-613-748-2016.

The Forecast for this issue was completed in April 2003.

The *CMHC Housing Outlook, National Edition* is your national sales, marketing and planning tool.

The next edition is the Third Quarter 2003 and is planned to be released in August.

To learn about other valuable CMHC information products, visit the CMHC home page at www.cmhc.ca.

MLS®
The term MLS® stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© Canada Mortgage and Housing Corporation, 2003.
All rights reserved. Canada Mortgage and Housing Corporation hereby grants permission to the subscriber to produce one electronic copy and to print one hard copy for the subscriber's personal use only. No part of this publication may be reproduced, modified, or redistributed in any form or by any means, for any purposes (including but not limited to sales) other than those noted above, without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2002-Q02

National Housing Outlook

103-04681/

In Detail

Singles starts will plateau

Single detached starts will plateau this year. Last year was a banner year when single starts grew by 30.6 per cent, the second fastest pace since 1957, to reach 125,374 units and posted their first year above 100,000 in over a decade. In our view, this pace of growth is not sustainable. Indeed activity is forecast to be flat or weaker in seven of the ten provinces in 2003. However, growth is expected to occur in Quebec, Saskatchewan and British Columbia, bucking the national trend. Despite the lack of growth, from a historical perspective, the level of single starts is expected to still be quite high, reaching 122,100 units in 2003.

The rapid increase in the rate of building over the past 18 months has led to trade labour shortages, and this raises the posibility that current housing expansion could be adversely effected. In our view this is not likely in the short term. The pace of starts is not being affected, but the length of time required to complete projects is being extended as the labour market for construction has not kept pace with the rapid increase in starts over the past 18 months.

Multiple starts will gain share

Semis, apartments and row units all experienced double digit growth in 2002, the first time this has happened since 1986. Our outlook for multiples this year is for slower growth than last year, but we do expect a better year for multiples this year than for singles. As the average price of homes rises, eventually people will shift to the generally lower priced multiple units. Overall, multiple starts will post another positive year in 2003, growing by 4.8 per cent, to a level of 83,500. With mortgage rates rising further in 2004, multiple starts will taper off, declining to a level of 77,400.

Another strong year for resales

MLS® resales hit an all-time high last year, reaching 421,227 nationwide. Since the market has begun to cool off slightly, we expect resales to decline about 4.5 per cent from last year's record level. However, the annual total will still be the second best on record. Further increases in the average resale price along with higher mortgage rates will cause resale activity to moderate further in 2004.

Prices will keep rising... but no bubble

Resale markets are tight and a low, albeit growing, supply of new listings will keep prices rising in the near term. Nonetheless we expect that resale prices will rise at a slower pace over the next two years as listings rise and the resale market cools. With broad based price increases expected to be just slightly above the general rate of inflation and trending downward over the near term, it is our view that a real estate bubble is unlikely to develop in the short term.

Spotlight: The industry is better at managing supply

Homebuilders have improved at matching supply with demand over the past several years.

- The percentage of housing sold at completion topped 85% in 2002, reflecting high demand and better matching of supply to demand by builders.
- If the percentage of units that have already been sold upon completion is high in a time of high market volume, then one may conclude that demand is high, as few completed units are being left unsold.
- In general, the industry is doing a better job of matching supply with demand. Key is their ability to accurately gauge the level of demand and to limit speculative building.■

Higher percentage of units being sold upon completion

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Trends Impacting Housing

The Economy

The Canadian economy continues to surprise on the upside. Although the fourth quarter of 2002 registered growth of only 1.6 per cent, the weakness being mainly trade related, the domestic economy still registered steady growth. Overall, growth in 2002 was 3.4 per cent, which was above that of the U.S. The Canadian economy has now outperformed the U.S. economy for four consecutive years, something which has not happened since 1975. Several indicators, such as employment, manufacturing shipments, retail sales and the Statistics Canada composite leading indicator suggest economic growth will continue at a solid pace this year.

Although many indicators of the U.S. economy are currently mixed, now that the military uncertainty in Iraq is virtually gone, the U.S. economy should resume its recovery. This will further bolster the Canadian economy and we should expect solid economic growth in both 2003 and 2004, at 3.2 and 3.4 per cent respectively.

One of the key risks in the near term is that the current recovery in the U.S. lose momentum and the economy gets pushed back into recession. Although the geopolitical situation presents less risk than it did two or three months ago, it still has the potential to reduce economic growth in the U.S. and therefore Canadian growth could be reduced as a result. However, at this time our view is that the impact on the Canadian housing market would be minimal. The SARS outbreak in Toronto presents a further risk, however if the outbreak is succesfully contained, the impact to the Canadian housing market will not be significant.

Mortgage Rates

On April 15th the Bank of Canada raised its target for the overnight rate by one-quarter of one percentage point to 3.25 per cent. This was the second increase by the Bank this year and brings the total increase to 125 basis points since the Bank began to increase the overnight rate in 2002.

On April 23rd the Bank released its bi-annual Monetary Policy Report which is a key public policy document in which there are hints as to the direction of monetary policy over the short term. In this document and in the press release accompanying the April 15 change in the overnight rate, the language has become noticably softer. The Bank still states the need for "further reductions in monetary stimulus" i.e. higher interest rates in order to keep inflation at the medium term target of two per cent per year. However it continues to stress that "global economic uncertaities will dampen near term growth". Therefore the timing and pace of rate increases may not continue as it has in the recent past. However it is our view that the Bank will raise rates by a further 50-75 basis points over the remainder of the year.

That being said, mortgage rates will still remain low from a historical standpoint. The one-year mortgage rate is expected to be in the 5.00 to 6.25 per cent range this year, while the five-year rate is expected to be in the 6.50 to 7.75 per cent range. Continuing strength in the economy in 2004 will result in mortgage rates moving higher still. The one-year mortgage rate is expected to be in the 6.25 to 7.25 per cent range in 2004, while the five-year rate is expected to be in the 7.50 to 8.25 per cent range.

Employment & Income

Canada experienced surprisingly strong job creation in 2002 after a lackluster performance in 2001. The number of jobs created in 2002 (over 560,000) was an all-time record. This rate of job creation is not expected to continue in 2003, but over 67 thousand jobs have already been created in the first quarter of 2003.

Canadian incomes are growing. In fact, the average Canadian worker has seen real, after tax income grow by over 2.5 per cent per year for five years running, this has not happened since the 1972-1976 period. This income growth will amplify the positive effect of the strong employment growth that Canada has experienced recently and will continue to support housing demand.

Consumer Confidence

One of the continuing positive aspects about the Canadian economy right now is the high level of consumer confidence, particularly with respect to buying a house. This is the case even with all sorts of uncertainties in the news, from very weak equity markets, to corporate scandals, a less than robust U.S economic recovery and tensions over the current geopolitical situation. The Conference Board of Canada index of consumer attitudes has fallen from its recent peak, but it remains relatively high, even with all the afformentioned uncertainties. Canadians remain generally positive about the future and this bodes well for housing demand in the near term.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

Key factors and their effects on residential construction

Factor	Comment	Impact 2003	Impact 2004
Mortgage rates	Mortgage rates will remain low historically, but start to rise this year. Rates will increase next year and moderate housing demand.		
Employment	Robust job creation will support housing demand in 2003, moderating in 2004.		
Incomes	Incomes will benefit from solid job growth and rising wages.		
Net migration	Large migration inflows since 1987 support housing demand.		
Natural population increase	Natural population increase (births minus deaths) continues but at a progressively slower rate. This trend will cause the formation of households to slow over time.		
Consumer confidence	Resilient consumer confidence in the face of global uncertainties will support housing demand.		
Resale market	Resale markets will begin to ease slowly. This will eventually temper the demand for new housing.		
Inventories of new and unoccupied units	Low inventories of newly constructed and unoccupied dwellings stress that demand must be met by new construction.		
Vacancy rates	Still low vacancy rates should spur multiple starts. As vacancy rates rise this impact will moderate.		

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

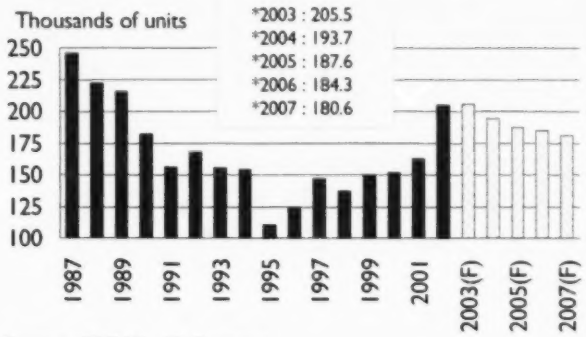
Special Report: 2003-2007 Outlook

Residential construction will begin to decline through 2007 after plateauing this year as housing related factors move in mixed directions.

Following last year's huge jump of 26 per cent in housing starts, there will be a slight increase for 2003, followed by a gradual decline over the 2004-2007 period. The increase this year will come from multiple unit construction as single-detached units decline after rising for the past four years. The declines will not be dramatic and starts will remain above 180,000 units, which is well above the average for the 1990's.

The Canadian economy will remain solid in 2003 despite a tentative recovery in the U.S. economy and geopolitical uncertainty. After that, GDP growth will improve until 2005 as the North American economy recovers. This will sustain steady employment growth above two per cent per year through the forecast period, resulting in a downward trend in the unemployment rate.

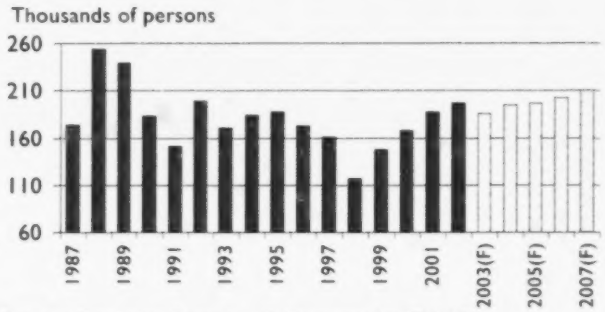
Total Housing Starts, Canada



Source: CMHC. (F) Forecast.

The combination of a growing economy with job growth and an attractive lifestyle will draw an increasing number of immigrants to Canada. British Columbia will experience a resurgence of international immigrants after a period of decline in recent years. Alberta's strong economic growth will continue to attract the majority of inter-provincial migration.

Total Net Migration, Canada



Source: Statistics Canada. (F) Forecast by CMHC.

Remaining housing factors mixed

Housing demand will decline gradually as interest rates creep upward in the next two years. The rate of increase in interest rates may be slower than previously anticipated in our last forecast due to the drag stemming from a tentative recovery in the U.S. economy. The combination of falling mortgage rates and rising house prices will end. A period of rising mortgage rates and rising house prices is begining. Under these conditions, the cost of homeownership will rise.

Uncertainty from geopolitical conditions may also dampen enthusiasm for housing investment. It is unlikely that consumer confidence in Canada will stay as much higher than U.S. levels as has been seen in recent years. If the American economy fails to show clearer signs of a solid recovery, confidence levels in Canada will eventually waiver.

Increasing house prices in the first few years of the forecast will have a cooling effect on housing demand. Appreciation of house prices has been strong recently and will continue in the near future. Seller's market conditions have put upward pressure on prices. This has a "spill over" effect in new construction. Moreover, high

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

levels of construction activity have caused skilled labour shortages in some markets, which in turn causes higher costs of construction.

Inventories of new and unoccupied houses are below the record low set in 2001. Vacancy rates, on the other hand, have increased slightly, but are still very low historically. These factors, along with low resale listings, will mean housing demand will have to be met primarily through new construction.

Regional Details

Strength in residential construction will begin to diverge among the provinces over the next five years in contrast with a pattern of relative uniform trends observed in 2002. Most provinces will experience declines this year, but growth is expected in Quebec, Ontario and British Columbia. Economic and employment growth along with the settlement of the majority of immigrants in these three provinces will boost their housing activity.

Newfoundland and Labrador

Economic growth will remain strong in 2003 due to oil and gas developments; however, the majority of employment impact has already been realized. Housing starts peaked in 2002, and will remain strong in 2003, followed by gradual declines over the next four years.

Prince Edward Island

Development in the technology sector will help provide moderate improvements in the economy over the forecast period. Employment growth will be stable, but relatively low, resulting in a decline for housing starts from recent highs.

Nova Scotia

A delay of investment in energy projects will result in a delayed expectation for migration to Nova Scotia until later in the five year forecast. This will obviously affect employment prospects as well, resulting in a decline in residential construction.

New Brunswick

Housing starts peaked in 2002 and will gradually decline each year until reaching 3,500 units in 2007. Investment in electrical generation and highway construction will boost economic and employment growth, but the restructuring of a number of rural communities will restrict housing activity to the three main urban centres.

Total Housing Starts, Canada and the Provinces

	2001	2002	2003(F)	2004(F)	2005(F)	2006(F)	2007(F)
Newfoundland	1,788	2,419	2,150	2,000	1,900	1,800	1,700
Prince Edward Island	675	775	755	610	600	625	650
Nova Scotia	4,092	4,970	4,525	4,200	4,250	4,400	4,500
New Brunswick	3,462	3,862	3,750	3,600	3,575	3,525	3,500
Quebec	27,682	42,452	44,000	42,000	42,000	43,000	43,000
Ontario	73,282	83,597	86,000	80,000	75,000	71,000	68,000
Manitoba	2,963	3,617	3,200	3,200	3,125	3,075	3,000
Saskatchewan	2,381	2,963	2,925	2,900	2,875	2,800	2,750
Alberta	29,174	38,754	35,100	31,200	29,500	28,600	27,500
British Columbia	17,234	21,625	23,100	24,000	24,800	25,500	26,000
Canada	162,733	205,034	*205500	*193700	*187600	*184300	*180600

Source: CMHC. (F) Forecast. * Total does not add due to rounding.

Quebec

Housing related factors are lined up in Quebec to produce a healthy market out to 2007. A sustained high level of immigrants, a stable economic outlook and one of the strongest employment growth forecasts in the country will make it one of the few provinces to experience more starts in 2003 than last year. Starts are expected to remain above 40,000 units per year for the 2003-2007 period.

Ontario

New home construction will increase in 2003, reaching 86,000 units, the highest level in fourteen years. After that, construction will decline each year to reach 68,000 units in 2007. Ontario will receive over half of all immigrants to Canada, but not as many as were seen in 2001. Employment growth will lead the nation through 2006.

Manitoba

Manitoba will have a stable economy with consistent employment growth over the next five years. Housing starts will decline in 2003 after a significant rise the year before. Between 2004 and 2007, starts will mirror the economy in stability, ranging from 3,000 to 3,200 units.

Saskatchewan

Saskatchewan will remain as one of the least volatile economies. Steady, but moderate employment growth along with a reduction in the number of people leaving the province, will prevent house construction levels from changing significantly.

Alberta

Oil and gas activity will continue to drive the economy and draw interprovincial migrants, especially in 2003 and 2004. Housing starts will decline each year to 27,500 units in 2007. Although this reflects a downward trend, the number of starts remains strong. The level of new construction over the five year forecast is similar to the previous five year average, though it looks like a significant fall when compared to the enormous performance of 2002.

British Columbia

British Columbia will be the only province to see housing starts increase in each of the next five years. After a period of lagging economic growth that resulted in a severe drop in international and interprovincial migration, British Columbia will return to being one of the favoured destinations. The economy is expected to improve and steady, though moderate employment growth will help boost housing demand.

Forecast Risks

The most significant risk for the five year forecast is tied to the timing and strength of a US recovery. If the recovery gets stalled and recession spreads, this would dampen Canadian housing demand as the impact would be inevitable. Also, if a recession was to go beyond North America, the impact would be greater and both US and Canadian economies would have their forecasts for growth downgraded.

Higher than expected international migration

This continues to be a potentially significant factor over the forecast period. The escalation of unrest in many parts of the world only serves to boost the perception of Canada as a good destination. This would be especially true for British Columbia as it begins to climb out of an economic slump. The combination of lifestyle, climate and an improving economic outlook would draw many more immigrants than was seen in the late 1990's.

More rapid rise in interest rates.

Although the current forecast includes a rise in rates, a sudden rise would affect the housing forecast. The likelihood of this happening in 2003 is less likely, however, growth could rise more rapidly once the American economy gets rolling. The price of oil and therefore related energy costs could end up cascading into higher overall inflation, causing governments to try to control inflation through higher interest rates. This combination would see rates rising above the current forecast and be cause for concern.

Contact: David Weingarden (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

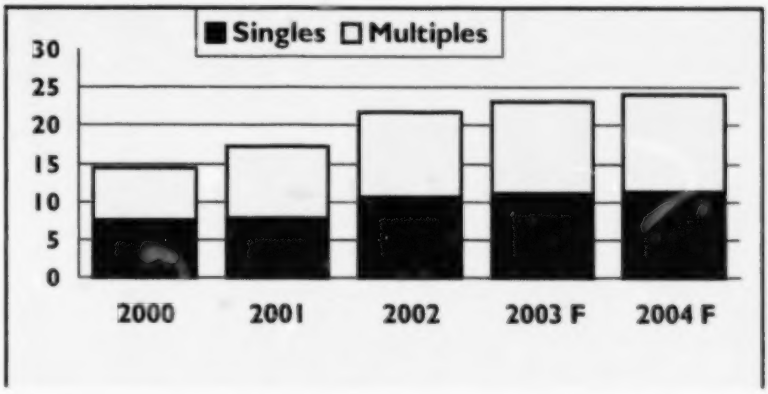
Overview

Residential construction remains robust

Growth in the B.C. economy continues to be influenced by external developments. The domestic economy is expected to be stronger. B.C. retail sales have been robust and housing activity has taken off. On the other hand, weak U.S. demand for goods and services, lower prices for key B.C. exports and the softwood lumber tariff, are expected to result in the trade side of the economy reducing overall economic growth.

Low mortgage interest rates and pent-up demand continue to drive spending in the province, particularly on residential housing. Significant year-over-year gains in home sales (twice the national growth rate) have builders ramping up residential construction. As a result, expenditures on

B.C. Starts (000's)



complementary items like furniture, appliances, and home renovations are also growing. Even automobiles are rolling out of showrooms faster than in the rest of Canada, indicative of strong consumer spending.

While the housing sector is expected to remain one of BC's growing sectors, a recovery in U.S. domestic consumption during the second half of 2003 through 2004 is expected to further bolster the provincial economy and increase housing demand. Improving export activity and further job growth will contribute to an improvement in interprovincial migration in 2004. Expect total starts to reach 23,100 units this year and to grow further in 2004, reaching 24,000 starts.

In Detail

Single Starts: Single starts will continue at a strong pace in 2003. After a 37 per cent climb in single starts last year, 2003 will experience a further two per cent increase. This growth will be strong across the province as pent-up demand and growing recreation markets offset some of the impact of a struggling resource sector on rural communities. A top concern among home builders is a lack of skilled trades workers, causing labour costs to rise.

Multiple Starts: Multiple starts in the province will continue an upward trend, as land supply constraints, lower cost, and lifestyle preferences drive their popularity. Multiple starts in the province are expected to grow 11.1 per cent in 2003. Low levels of vacant inventory and many presold units already under construction means there is plenty of room for additional supply in a number of B.C. markets, especially in Vancouver where 70 per cent of the province's multiple starts activity occurs.

Resales: In 2002 B.C. posted the highest number of MLS® sales in ten years, double the national growth rate. Low mortgage rates and pent-up demand will continue to keep MLS® sales strong in 2003, with 78,000 units expected to change hands.

Prices: While the average MLS® price grew 7.2 per cent in 2002, expect a more modest 2.6 per cent increase in 2003 to $245,000, resulting from more balanced market conditions.

Provincial Highlight

Rental housing investment is again proving popular. Investors of all types are being drawn to private rental investment, particularly condominium apartments in Vancouver's downtown. Almost half of the privately-owned condominium apartments in Vancouver's downtown core are rented out. The typical investor is over age 45, earning more than $65,000 per year, with nine out of every ten investors owning just one unit.

Contact: Carol Frketich (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

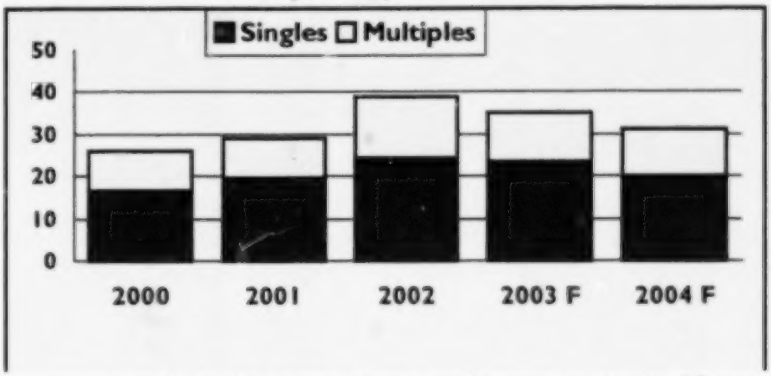
Overview

Positive fundamentals remain

High levels of capital spending in the energy sector have piloted the resurgence of the Alberta economy over the past five years. Since 1997, the province's total output has moved ahead of British Columbia and led to the creation of 13 per cent of all new jobs in the country. The economy's ability to create more jobs than the province's proportional share of the national population has made Alberta the top destination choice of other Canadians seeking employment opportunities. Impressive job creation and the influx of migrants have been two major contributors behind the strong performance of the resale and the new home markets.

The energy sector will continue to fuel economic growth in Alberta as elevated prices of oil and natural gas induce companies to increase their budgets for exploration and development. In 2003, investment levels in the energy sector are forecast to rise by 20 per cent. A decline in spending in the oilsands sector will be more than offset by higher activity in the conventional oil and gas sector. Beyond 2003, investment levels in the oilsands sector are anticipated to rebound as projects get underway in the northeast.

Alberta Starts (000's)



Due to strong economic growth, Alberta will continue to have the lowest unemployment rate in Canada. This will continue to attract workers from other parts of Canada, though in smaller numbers. These factors should stimulate a healthy increase in the number of new households. As a result, demand for both rental and home-ownership housing should remain vibrant from a historical perspective. Total starts will reach 35,100 units in 2003 and 31,200 in 2004.

In Detail

Single Starts: In 2002, single-family homebuilders enjoyed their best year on record. In 2003 and 2004, a healthy economy will keep demand buoyant. The industry, however, will be hard pressed to match last year's performance due to a greater selection in the resale market, along with rising mortgage rates and house prices. Nevertheless, the next two years are forecast to be strong from a historical perspective.

Multiple Starts: In 2002, multi-family starts posted their best performance since 1982. Moving forward, multi-family starts will drift downwards as builders try to avoid a situation of excess inventory. However, starts activity will be significantly higher than the average of the past five years.

Resales: With a record year in 2002, any future performance is likely to seem like a slow down. Expect MLS® sales to slip around four per cent in 2003 and 2004. A lack of listings at the lower end of the price spectrum will dampen activity in the first-time buyer segment. Although still elevated, a decline in net migration will hold back sales. Despite lower sales than last year, the performance over the next two years will be strong when compared to recent history.

Prices: The healthy pace of sales will bid prices up over the forecast period. However, with listings continuing to increase in the major markets, look for the value of resale homes to rise at a slower pace than in 2002, more in line with the overall inflation rate.

Provincial Highlight

According to the latest national census, the total number of households in Alberta jumped by nearly 13 per cent from 1996 to 2001. This increase almost matched the gain over the previous ten year period. From 1986 to 1996, the number of households increased by 17 per cent.

The sharp rise in the number of households goes a long way in explaining the impressive performance of new home construction. From 1997 to 2002, close to 147,000 new housing units were started in the province. This five year total compares very favourably to the ten year period from 1987 to 1996 during which about 152,000 units were started.

Contact: Vinay Bhardwaj (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Steady growth continues

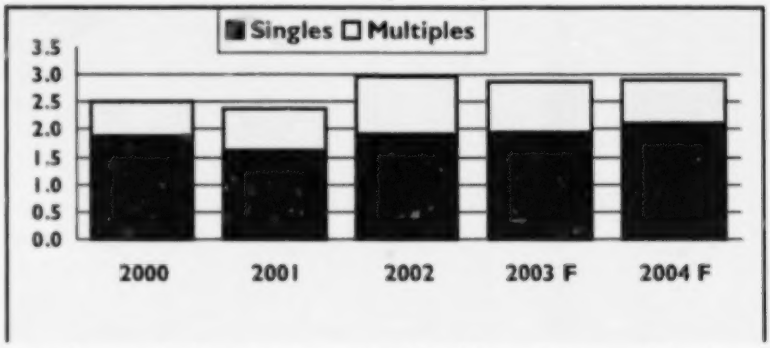
Economic growth is forecast to exceed the two per cent mark each of the next two years. Growth will be underpinned by higher investment levels in the oil and gas industry and a rebound in agriculture production as crop yields return to normal levels. In addition, investment spending totaling about $1.7 billion is proposed for four uranium mines and one diamond mine. However, at this stage most of these projects are speculative in nature. If all or a portion of this investment does take place over the next two years, economic growth may equal or even surpass the national average.

Despite this growth, a shortage of skilled labour will keep the provincial economy from generating substantial job gains. Employers across several industries including residential construction are having trouble filling job vacancies. The scarcity of skilled workers is underscored by a rate of unemployment below six per cent with a labour force participation rate of nearly 70 per cent. The shortage is particularly acute in the services sector, which has an unemployment rate below four per cent.

The labour shortage is anticipated to bid up wages and lead to gains in disposable income. Income gains combined with growth in the number of households, still-low mortgage rates, an insufficient supply of resale homes and tight rental markets will contribute to growth in the residential construction sector.

Over the past five years, housing starts have averaged close to 2,800 units. In 2003 and 2004, total starts will reach or surpass 2,900 units. As has been the case since 1997, single-detached units will account for about 70 per cent of the activity.

Saskatchewan Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Single starts will continue at a healthy pace in 2003, closely matching that seen in 2002. A shortage of serviced land should be addressed by early spring but a scarcity of skilled labour will restrain production as it did in 2002. Expect increasing demand from starter households who have been unsuccessful in finding a resale home due to the shortage of suitable listings.

Multiple Starts: Multiple starts will also keep step with 2002 activity. Starts will stem from an active private sector as well as the public sector under the provisions of the Affordable Housing Program Agreement signed by the Governments of Canada and Saskatchewan.

Resales: MLS® sales volume will see declines due to a shortage of listings. In particular, good quality homes at the lower price ranges will be sold quickly.

Prices: MLS® prices are on the rise due to the sale of more expensive listings as well as steady demand in the face of limited listings in the starter home market. New housing prices will see significant increases in 2003, in the order of 3.0 per cent. The higher cost of newly serviced land will be passed on to the purchaser resulting in higher prices for new homes.

Provincial Highlight

CMHC has conducted a study of the Seniors' Housing Markets in Regina and Saskatoon.

The research found that:

- **Independent living is the predominant housing option for Seniors**
- **with few exceptions, vacancies are tight in all the housing options**
- **the majority of projects in all housing options are owned/operated by the non-profit sector**

For an in-depth analysis of the study results, watch for the Seniors' Housing Report which will be released in May of this year and which can then be ordered by calling 1-877-722-2642

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Overview

Stable performance expected

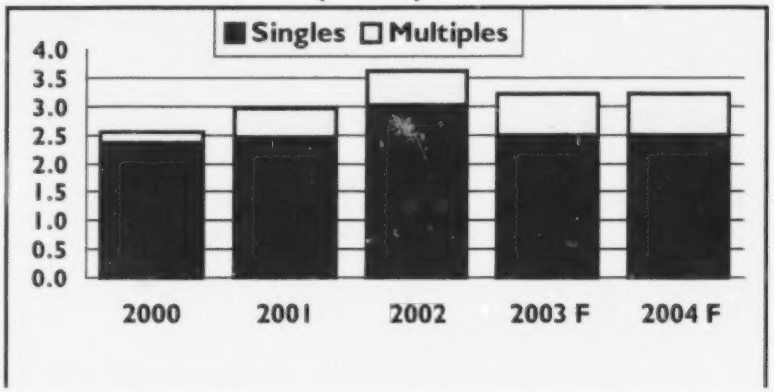
Annual economic growth in Manitoba will be very close to the Canadian average over the next two years. The economic outlook is based on sustained levels of consumer spending and resurgence of exports to the United States as that economy picks up.

A strong job market should help maintain an environment where consumers will feel confident and continue spending. Over the forecast period, economic growth will translate into employment growth of about 1.3 per cent, causing the unemployment rate to dip below five per cent.

Despite the favourable job market, the amount of people leaving Manitoba will continue to outnumber those moving into the province. Most of the emigrants will be seeking greener pastures in Alberta, B.C. and Ontario. As a result, household growth will not be a major catalyst for housing demand. The current forecast anticipates the count of new households to increase at a rate of one half to one per cent.

The recent pattern of job creation also has the potential to create more renter than home ownership households in the near term. Indeed, a substantial portion of the new jobs appear to be in the lower earning retail trade sector and it takes lower earning households more time to gather the down payment necessary to purchase a home. These factors underpin the outlook that housing starts will remain stable around 3,200 units over the next two years.

Manitoba Starts (000's)



In Detail

Single Starts: Last year, single-family starts were propelled by low mortgage rates, high levels of employment, gains in disposable income, and a continued lack of supply in the resale market. With the exception of rising interest rates, the factors that drove the market to a 13 year high last year will remain in place and we can expect another solid performance in 2003 and 2004. Rising mortgage rates will eventually take their toll, however, and starts will not repeat last year's record numbers as higher priced units will lose share to more moderately priced units.

Multiple Starts: Increased multiple-family activity destined for the rental market is expected over the next 18 to 24 months in response to Winnipeg's tight vacancy rates as well as in response to incentives provided by the federal-provincial affordable housing agreement. Demand for life-lease and condominium units for those 55 years of age and over will also remain strong. It is expected that, in 2003 mutliple-family activity will post its best performance since 1999.

Resales: MLS® activity slowed slightly in 2002 despite strong demand caused by low interest rates. Sales were restricted by a lack of supply, especially in the $50,000 to $150,000 price range. Continued lack of supply and rising mortgage rates will contribute to a leveling of MLS® sales growth over the next year. In addition, a lack of choice at the upper end of the price spectrum will cause some demand to spill over into the new home market.

Prices: A lack of listings in the mid range of the market will continue to cause upward pressure on prices in these categories. However, rising mortgage rates will temper home buying activity in the upper price ranges, moderating increases in the average house price.

Provincial Highlight

The number of active listings in Winnipeg's resale market has been falling steadily since 1998 and Winnipeg has been classified as a Sellers' Market since February 2002. Despite a slow down in the pace of sales over the past year, the number of active listings has continued to decline.

As a result, the average price has been increasing, with more desirable homes selling at or above their list price and some properties seeing multiple offers. While rising mortgage rates will help soften demand, low levels of listings will continue to tip the balance in favour of the seller for the foreseeable future.

Contact: Dianne Himbeault (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

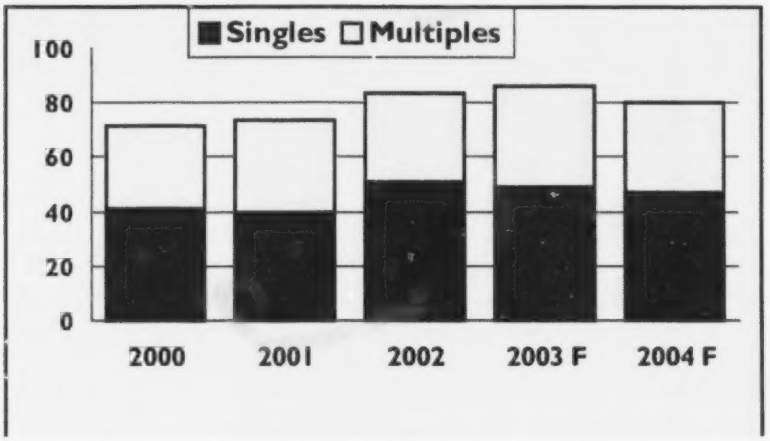
Overview

Condominiums in vogue

Expect another strong year for home construction. On the economic front housing demand will be sustained by full time job creation, though there will be slightly higher mortgage rates. Almost a quarter million new jobs have been created in Ontario from the beginning of 2002 to February 2003 with little sign of letup. However, Canada's dollar is rising and will act as a drag on exports. Job growth will be below the rapid pace of the late 1990s.

Ontario's starts spiked early this year as multiple family home construction in the Toronto area took off. The increase was mostly in condominium homes and with some rental home starts. Labour and capital input bottlenecks are a concern for builders. A colder than usual winter and significant snowfalls nudged the province's single family home construction lower.

Ontario Starts (000's)



Economic indicators are mixed, but consistent with job growth. Retail sales are high. Consumers are bullish on large ticket item purchases.

On the demographic front, high immigration levels since the mid 1980s bode well for housing demand. The majority of Canada's immigrants are attracted to Ontario's established social and ethnic networks. Immigrant households initially rent and move into ownership after becoming established. Many immigrants who arrived over a decade ago are now purchasing homes.

Overall, expect 86,000 starts this year and 75,000 in 2004.

In Detail

Single Starts: Single home starts will be high but will edge down over the next two years. The demand for new detached homes will be supported by jobs and income growth, and will be slightly offset by rising mortgage rates and home prices and a growing supply of listings on the resale market.

Multiple Starts: Multiple family starts will rise this year as condominiums become increasingly popular in an environment of rising prices. Inventories of newly completed and unoccupied condominiums are low. This, combined with high demand for condominiums implies more condominium starts. Multiple family rental construction will also get a boost from government assistance to affordable rental projects.

Resales: MLS® sales will be strong, but below last year's record. A more rigourous than average winter brought down the number of first quarter home shoppers. Rising mortgage rates will keep home sales over the forecast period below last year's level.

Prices: Resale markets are tight. Home prices will rise rapidly as will the supply of homes listed for sale. The rate by which home prices outpace the general rate of inflation will shrink as the supply of listings increases.

Provincial Highlight

Assessments of long term demographic pressures on Ontario housing demand begin with birth, death and migration scenarios used to study potential changes in population numbers and in the population's age structure. Numbers and types of new households formed are projected on the basis of estimated age specific population scenarios.

Typical estimates for demographically driven housing demand range from under 60,000 new households per year for a low migration scenario; 74,000 for sustained migration levels close to the current ones; and to just under 85,000 households if net migration to Ontario jumps.

Positive economic demand factors, such as strong job creation, income growth and low interest rates will push actual household formation above the longer term demographic potential.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

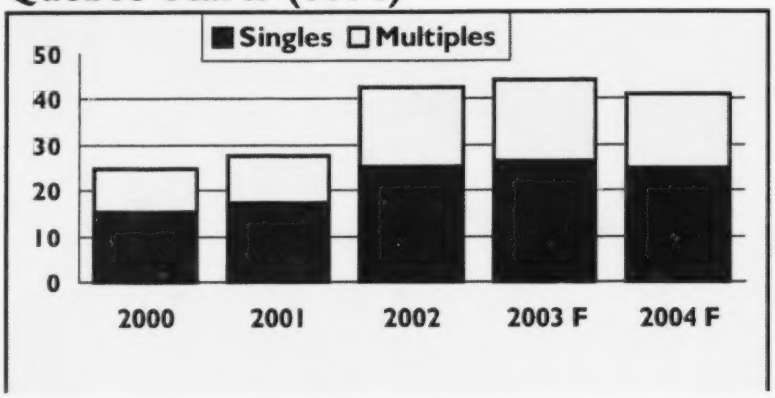
2003 still looks promising

As suggested by the first results of the year, the factors that accounted for the remarkable growth in residential construction in Quebec last year are still at work and should lead to 44,000 starts on the Quebec territory in 2003. In fact, several key phenomena continue to converge, creating an environment that is favourable to both supply and demand.

In 2003, the Quebec economy will continue to benefit from the factors that brought about the strong growth recorded last year, although these factors have now eased. Consumption should still be supported by the recent strong job creation, higher disposable incomes and continued relatively low interest rates. And, despite the latest sources of uncertainty, consumer confidence will remain quite high. While still weak in certain key sectors, investment will be moving closer and closer to a full recovery. External trade will be buoyed up by the long-awaited recovery in the United States, along with an exchange rate remaining favourable to exports, but will still be waiting for the recovery of some major sectors (air transport, certain high technology niches). In such a context, we expect a GDP growth rate of 3.1 per cent in 2003.

As a result, job creation will continue to grow over the next few years, although at a more moderate pace, and the unemployment rate will hover around 8.6 per cent in 2003. With the forecast still calling for marginal mortgage rate hikes in 2003, along with rising positive net migration levels and tight conditions in related housing markets, it remains likely that the residential construction sector will reach about 44,000 starts in 2003.

Quebec Starts (000's)



In Detail

Single Starts: The context described above, along with the delayed effect that certain variables have on demand, will contribute to supporting single-family starts, and such starts should reach about 26,000 units in 2003.

Multiple Starts: Three factors will support multiple housing construction in Quebec in 2003: persistently tight rental markets, the continued appeal (growing in certain areas) of condominiums, and a steady demand on the retirement home market (also tight). There should be at least 18,000 starts in 2003.

Resales: Following a year of strong growth in sales, and while the low mortgage rates will continue to favour demand, choice will remain limited on the existing home market. Consequently, MLS sales will hover around 61,500 units in 2003.

Prices: Faced with relatively weak supply, the persistently strong demand for existing homes will cause resale markets to remain favourable to sellers, which will maintain upward pressure on prices. We are anticipating the average price on this market to surpass $138,000 in 2003.

Provincial Highlight

This past October, CMHC conducted a survey among new buyers of residential properties in the Montréal and Québec areas. The highlights are outlined below:

Who are they? They are generally couples (71 per cent), they often have children and their average age is approximately 42 years. They have clearly higher average incomes than the total population ($73,000 compared to $49,000 in Montréal, and $66,000 compared to $48,000 in Québec).

And their needs? For single people, the purchase meets their primary need to house themselves, while families cited location, comfort and space. In the case of this last group, price was not the primary criterion, and new homes appealed to them.

What are they buying? A proportion of 82 per cent of respondent families opted for a detached, semi-detached or row home, while condominium apartments were the choice of single people buying their first property.

What about prices and financing? The average price is around $140,000. It stands at about $128,000 for first-time buyers and rises to nearly $152,000 in the case of older buyers. As for the down payment, it is directly proportional to the age of the households (31 per cent on average, 18 per cent for households aged 34 years or younger and 54 per cent for those aged 55 years or older).

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

Overview

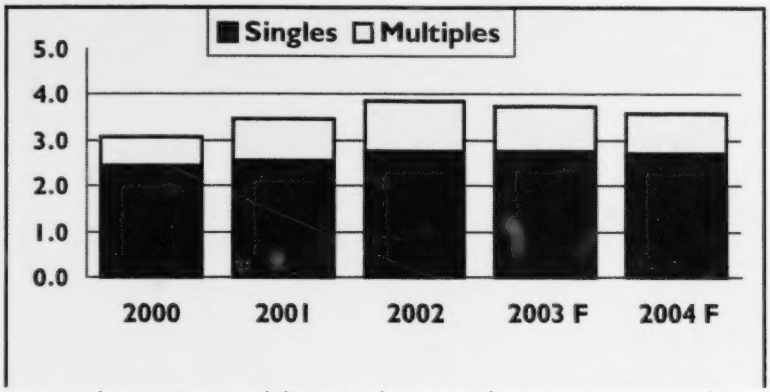
Housing starts will decline

Builders will still remain busy in 2003 and 2004, but residential activity will decline over the forecast period. The expected drop in housing starts is primarily due to a decline in rural single starts and fewer multiple starts in urban centres.

Despite a slowdown in residential construction, expect the provincial economy to experience steady growth over the next two years. Substantial investments in the Irving Refinery Canaport terminal, a new four-lane highway between Fredericton and Edmundston, the refurbishment of the Coleson Cove and Point Lepreau generating stations will all be significant contributors to economic growth.

These major projects combined with an expanding services sector and the province's growing capabilities in the area of communication and information services will also generate jobs. Employment should grow by 1.8 per cent in 2003 and 2.2 per cent in 2004. This should help bring the unemployment rate down to 10.3 per cent by 2004.

New Brunswick Starts (000's)



Attractive labour market conditions will help draw in migrants from both the rest of Canada and abroad. This inflow will occur for the second year running and will provide a positive impact on urban housing starts in particular. Overall, housing starts in New Brunswick will decline but remain strong in historical terms. Expect housing starts to reach 3,750 units in 2003 and 3,600 units in 2004.

In Detail

Single Starts: Indications that mortgage rates are beginning to move up combined with tight resale market conditions will spur activity in the new home market. When combined with the urbanization phenomenon, all three larger urban centres will continue to support strong levels of single starts this year, particularly in Moncton where lower priced manufactured homes are becoming a popular option. Our current forecast is 2,750 and 2,600 single starts in 2003 and 2004, respectively.

Multiple Starts: Near record low vacancies in Fredericton combined with a substantial rise in students moving in from Ontario will stimulate multiple starts in the Capital region. Rising multiple starts in Fredericton and Saint John will partially offset the drop in Moncton multiple starts. Multiple starts will reach 1,000 units this year, and 900 units in 2004.

Resales: 2002 was a record year. There is no indication that 2003 will not maintain the trend: intra-provincial migration to all three larger centres and relatively low mortgage rates will continue to stimulate sales, particularly in Fredericton where listings are abundant. MLS® resales will reach a level of 5,250 units this year, and 5,475 units in 2004.

Prices: In the three larger southern urban centres, expect a greater share of lower priced existing homes to be sold to people moving from northern NB (where the average price is below $65,000). This will cause the average MLS® price to rise at a slower pace.

Provincial Highlight

Saint John's population dropped by 2.4 per cent to 122,678 in 2001 when compared to 1996. One third of that drop was due to natural causes, while out-migration accounted for two thirds. However, most of out migrants left in 1996 and 1997 when the economy was going through a transition period. Since 1998, employment has been trending up at record pace and the economy has meaningfully diversified. This renewed confidence in the economy has reduced the out flow of workers. In 2001, less than 200 people had left the region. Record employment levels, strong consumer confidence, low mortgage rates and improving migration trends are all factors which will stimulate housing demand over the next few years.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

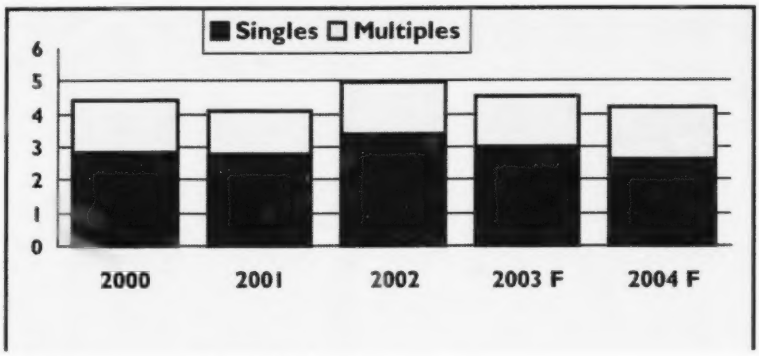
Overview

Homeownership demand to weaken

Housing market activity in Nova Scotia is expected to weaken in 2003 and 2004 as home ownership demand softens. While the provincial economy will continue to grow over the next two years, the pace of growth is forecast to slow down resulting in very modest job gains and increasing numbers of people leaving the province.

Rising interest rates and inflation are expected to curb consumer appetites and slow the shopping spree of the past 18 months. However, non-residential construction investment is forecast to rebound from a weak year in 2002 on the strength of projects such as the construction phase of Tier II of the Sable Offshore Energy Project, the Halifax Harbour cleanup, and Highway 101 and 103 twinning. A subdued U.S. economy is expected to adversely impact the trade sector in 2003 but improvement is on the horizon.

Nova Scotia Starts (000's)



Encana's decision to indefinitely delay the Deep Panuke project and poor drilling results from recent exploration activity has called into question the planned expansion of the Maritimes and Northeast Pipeline and generally clouded the longer term outlook for the offshore energy sector.

It is thought that the favourable environment of 2002 resulted in a substantial amount of home ownership demand being brought forward. However, ownership housing starts will show declines in 2003 and 2004, reaching 4,575 and 4,300 units respectively in response to slower economic growth.

In Detail

Single Starts: Home ownership demand is expected to weaken beginning in the third quarter of 2003 and extending into 2004. However, low inventories and a late start to the home building season due to severe winter weather will likely support a flurry of single starts in the second quarter of 2003 before the slowdown begins. Move-up buyers will be the main source of demand for new homes through 2004.

Multiple Starts: The considerable strength of the Metro Halifax condominium market over the past 18 months is encouraging further expansion in this relatively immature segment of the housing market. Furthermore, rental demand is expected to grow over the next two years as mortgage carrying costs rise and more young people descend upon Halifax for school and work. Consequently, multiple starts are forecast to remain above 1,500 in 2003 and 2004.

Resales: A chronic shortage of active listings is limiting existing home sales and spurring continued price growth. Seller's market conditions are expected to prevail throughout 2003 despite weakening demand, but sales are forecast to decline by more than 600 this year and an additional 300 in 2004 dropping below the 10,000 mark.

Prices: Growth in resale prices is forecast to decelerate to under 5 per cent this year and less than 2 per cent in 2004 as demand slackens. However, tight trades labour conditions and energy price induced building material production and transportation cost increases are expected to result in continued strong growth in new home prices.

Provincial Highlight

Due to the Ontario provincial government's decision to phase out Grade 13, there will be two graduating classes of high school students in that province this year, many of whom plan to attend college or university. With it's disproportionately large share of colleges and universities, Nova Scotia, and particularly Halifax, is expected to experience a larger influx of freshman students this year than is normally the case. This is expected to lead to additional demand pressure on rental markets near campuses- a phenomenon which is likely to persist over the next four to six years while these students complete their studies.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

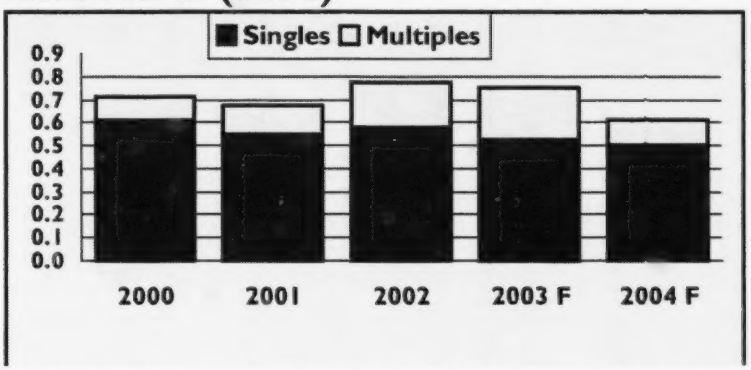
Overview

Starts will be down after excellent 2002

Economic growth on the Island is expected to remain positive with a GDP growth rate of 2.5 per cent this year. One major factor supporting this growth is that a normal potato crop is expected in 2003. This will help to support the primary industry of potato production, but it will also support the secondary industries, which rely on the crop for processing. Tourism is expected to remain strong over the forecast period due to the Island's close proximity to the United States, a low albeit appreciating Canadian Dollar, and it's image as a safe family destination.

Employment growth on the Island is expected to remain positive in both 2003 and 2004. However, the growth will not be generated by new jobs in the construction sector. The jobs created over the past few years however, are expected to remain

P.E.I. Starts (000's)



despite the fact that work on both the East Prince Health Facility and Atlantic Technology Centre is wrapping up. There are several nonresidential projects slated for the Island over the forecast period which will offset the completion of these two large projects. The proposed projects include a beef processing facility in Borden-Carleton, an expansion of the Atlantic Veterinary College, the National Research Centre's new regional innovation centre and a new federal government building—the latter three projects will be located in Charlottetown.

Housing starts are expected to reach 755 units in 2003, a decrease of only 2.6 per cent from the decade high level reached in 2002. The strength in housing starts in 2003 is expected to come mainly from multiple starts in the Charlottetown area.

In Detail

Single Starts: The construction of single-family homes is expected to remain strong in 2003 with 525 units, a decline of only 57 units from the strong 2002 level. A drop in 2003 is expected as 2002 represented one of the highest levels of the decade for single starts, and many builders will be concentrating on multiple unit projects.

Multiple Starts: Multiple starts in 2003 are expected to reach 230 units, an increase of 37 units from 2002. This increase will come entirely from the Charlottetown market, where several large apartment style projects are planned for the 2003 building season.

Resales: MLS® sales in PEI have hovered around the 1200 mark for the past four years, and this is expected to continue in 2003. While the demand for existing homes remains strong, the diminished supply of listings continues to be the main factor limiting an increase in sales.

Prices: After several years of strong price growth, fuelled by a shortage of listings and a strong demand for existing homes in the provinces urban centres, the average MLS® sales price is expected to increase by a modest 0.9% in 2003.

Provincial Highlight

The Atlantic Technology Centre (ATC) is a $20 million 126,000 square-foot, four-storey complex located in downtown Charlottetown. Its goal is to provide the Island's IT industry with state-of-the-art office space, an IT Education and Training Academy, a business incubator, specialized research labs, multimedia theatres, digital audio and video editing facilities, smart boardrooms, a café and exhibition areas.

The structure was also designed to help attract new investment to the province. Since it's completion it has attracted a number of tenants including EDS, XWave, Salter Street Productions, Holland College, Deltaware Systems and IBM. This project is expected to help continue with the diversification of the Island's economy.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland and Labrador

Overview

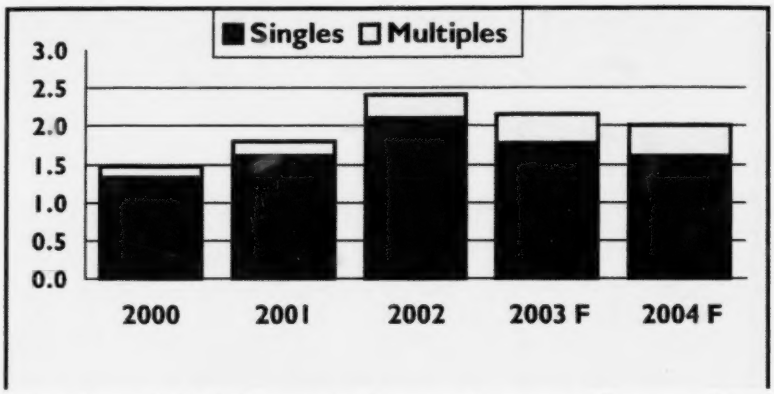
Economic growth continues but housing expansion stalls

Despite the outlook for another year of healthy economic growth, the broad based expansion in the housing market over the previous three years will stall this year. Rising mortgage rates and house prices will be the primary causes behind this slowdown in activity. Continued outmigration and renewed concerns over the closure of the cod fishery along the northeast coast and gulf regions of the province will have a dampening effect on housing starts.

While housing markets are forecast to cool somewhat, activity will still remain high. Offshore oil production and investment expenditures on large capital projects such as White Rose and Voisey's Bay remain the major thrust behind the sustained economic upturn. Expect real GDP growth of around 4.0 per cent this year, roughly half the level achieved in 2002 but still among the highest in Canada. Tourism will also remain a bright spot in the economy in coming years.

Both employment and incomes will also increase over the forecast horizon sustaining growth in retail trade and other service based industries. While rural areas will continue to lose people, other centres, and in particular the St. John's region, will benefit from the trend towards urbanization. As a result, housing markets in the St. John's region will remain active and likely outperform the rest of the province. Starts will reach 2,150 units this year and 2,000 in 2004.

Newfoundland and Labrador Starts (000's)



In Detail

Single Starts: With interest rates headed up and demand in rural areas expected to moderate, single-detached starts are forecast to cool off this year. Poor weather conditions have led to reduced activity in early 2003 and hampered builder's attempts to get a head start on the spring market. While sustained economic growth and ongoing movement to the area will limit declines in the St. John's region expect rural areas to account for much of the overall loss. Accordingly, singles are forecast to decline to 1,775 units this year. Despite this, they will still post their second best performance since 1991.

Multiple Starts: Both the aging population and an infusion of public sector dollars will support further gains in multiple starts. Apartment and row/townhouse construction will continue to benefit from an expanding condominium market. With new funds for affordable housing and homeownership costs rising, expect more stock in the form of basement units and larger apartment projects. Overall, expect 375 multiples this year.

Resales: MLS® sales continue to be held back by a shortage of new listings. With listings expected to remain low and rising interest rates and prices causing higher mortgage carrying costs, expect sales to back off slightly in 2003.

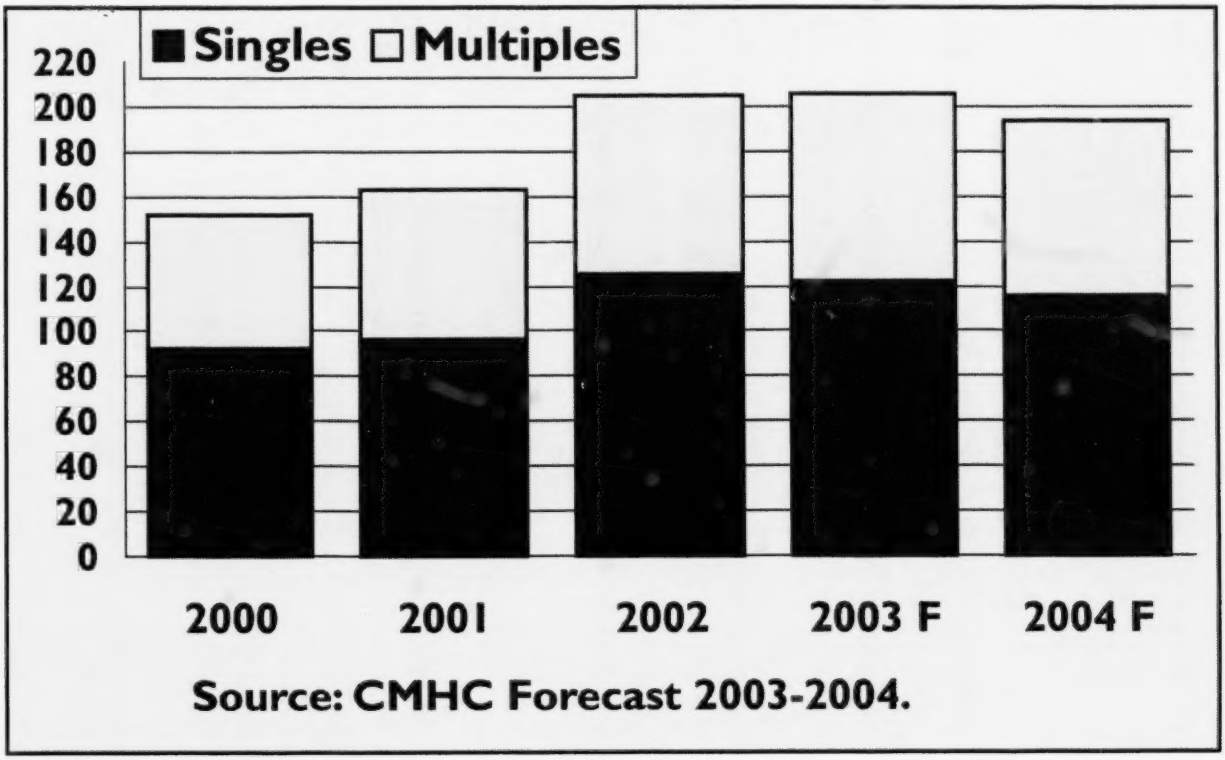
Prices: Despite fewer sales, strong demand and listing shortages will continue to drive price growth above normal levels. When combined with more sales of higher priced homes, the average MLS® price will advance just over six per cent in 2003.

Provincial Highlight

Between 1996 and 2001, the exodus of Newfoundlanders continued. While St. John's experienced less of a decline, it was still not immune from this phenomenon. Despite the population decline, housing demand remained quite strong. In fact, MLS® sales hit record levels each year since 1998 and housing starts were at 12 year highs in 2002. Demographics played a key role in this development. In particular, the number of households is on the rise in St. John's even as the population declines. Households in St. John's increased 7.5 per cent over the past 5 years. This reflects the trend towards a growing number of smaller households. The number of one-person households in St. John's increased by almost 32 per cent between 1996 and 2001, a rate that was over double the national average. With the population aging expect this trend to continue over the long term, providing opportunities for the housing industry.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts (000's)



Source: CMHC Forecast 2003-2004.

Total Housing Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(F)	2004(F)
NFLD	**1450**	**1371**	**1459**	**1788**	**2419**	**2150**	**2000**
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-11.1	-7.0
PEI	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**755**	**610**
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-2.6	-19.2
NS	**3137**	**4250**	**4432**	**4092**	**4970**	**4525**	**4200**
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-9.0	-7.2
NB	**2447**	**2776**	**3079**	**3462**	**3862**	**3750**	**3600**
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-2.9	-4.0
QUE	**23138**	**25742**	**24695**	**27682**	**42452**	**44000**	**42000**
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	3.6	-4.5
ONT	**53830**	**67235**	**71521**	**73282**	**83597**	**86000**	**80000**
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	2.9	-7.0
MAN	**2895**	**3133**	**2560**	**2963**	**3617**	**3200**	**3200**
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK	**2965**	**3089**	**2513**	**2381**	**2963**	**2925**	**2900**
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALTA	**27122**	**25447**	**26266**	**29174**	**38754**	**35100**	**31200**
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
BC	**19931**	**16309**	**14418**	**17234**	**21625**	**23100**	**24000**
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	6.8	3.9
CAN	**137439**	**149968**	**151653**	**162733**	**205034**	***205500**	***193700**
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	0.2	-5.7

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	1086	1233	1315	1598	2092	1775	1600
%	-11.0	13.5	6.7	21.5	30.9	-15.2	-9.9
PEI	387	472	614	551	582	525	500
%	3.5	22.0	30.1	-10.3	5.6	-9.8	-4.8
NS	2257	3345	2856	2761	3363	3000	2600
%	-23.2	48.2	-14.6	-3.3	21.8	-10.8	-13.3
NB	1989	2201	2442	2573	2769	2750	2700
%	-6.4	10.7	10.9	5.4	7.6	-0.7	-1.8
QUE	14685	15798	15349	17193	25257	26000	25000
%	-8.6	7.6	-2.8	12.0	46.9	2.9	-3.8
ONT	32737	39421	41087	39632	51114	49000	47000
%	-7.5	20.4	4.2	-3.5	29.0	-4.1	-4.1
MAN	2368	2231	2348	2460	3016	2500	2500
%	17.3	-5.8	5.2	4.8	22.6	-17.1	0.0
SASK	2154	2070	1890	1627	1931	2000	2100
%	10.2	-3.9	-8.7	-13.9	18.7	3.6	5.0
ALTA	20077	16688	16835	19769	24520	23500	20000
%	10.5	-16.9	0.9	17.4	24.0	-4.2	-14.9
BC	8691	8731	7448	7862	10730	11000	11300
%	-32.7	0.5	-14.7	5.6	36.5	2.5	2.7
CAN	86431	92190	92184	96026	125374	*122100	*115300
%	-7.2	6.7	0.0	4.2	30.6	-2.4	-5.6

Source: CMHC Forecast 2003-2004
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	364	138	144	190	327	375	400
%	-23.5	-62.1	4.3	31.9	72.1	14.7	6.7
PEI	137	144	96	124	193	230	110
%	42.7	5.1	-33.3	29.2	55.6	19.2	-52.2
NS	880	905	1576	1331	1607	1525	1600
%	0.7	2.8	74.1	-15.5	20.7	-5.1	4.9
NB	458	575	637	889	1093	1000	900
%	-20.6	25.5	10.8	39.6	22.9	-8.5	-10.0
QUE	8453	9944	9346	10489	17195	18000	17000
%	-13.9	17.6	-6.0	12.2	63.9	4.7	-5.6
ONT	21093	27814	30434	33650	32483	37000	33000
%	13.0	31.9	9.4	10.6	-3.5	13.9	-10.8
MAN	527	902	212	503	601	700	700
%	-11.1	71.2	-76.5	137.3	19.5	16.5	0.0
SASK	811	1019	623	754	1032	925	800
%	1.0	25.6	-38.9	21.0	36.9	-10.4	-13.5
ALTA	7045	8759	9431	9405	14234	11600	11200
%	28.1	24.3	7.7	-0.3	51.3	-18.5	-3.4
BC	11240	7578	6970	9372	10895	12100	12700
%	-31.6	-32.6	-8.0	34.5	16.3	11.1	5.0
CAN	51008	57778	59469	66707	79660	*83500	*78400
%	-5.3	13.3	2.9	12.2	19.4	4.8	-6.1

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type (Units)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NF	Semi-detached	163	50	44	30	36	50	70
	Row	20	9	23	36	42	60	50
	Apartment	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	400
PEI	Semi-detached	28	32	46	56	64	40	40
	Row	10	31	21	10	47	40	20
	Apartment	99	81	29	58	82	150	50
	Total	137	144	96	124	193	230	110
NS	Semi-detached	290	218	266	228	253	250	225
	Row	89	29	17	40	144	125	125
	Apartment	501	658	1293	1063	1210	1150	1250
	Total	880	905	1576	1331	1607	1525	1600
NB	Semi-detached	106	134	113	114	186	150	190
	Row	89	94	26	153	68	150	110
	Apartment	263	347	498	622	839	700	600
	Total	458	575	637	889	1093	1000	900
QC	Semi-detached	1930	1586	1291	1309	1855	2275	1700
	Row	1074	1184	858	869	964	1225	900
	Apartment	5449	7174	7197	8311	14376	14000	13400
	Total	8453	9944	9346	10489	17195	17500	16000
ON	Semi-detached	4575	6445	7167	7106	6886	7300	6500
	Row	10073	10425	10846	10269	11849	12500	11500
	Apartment	6445	10944	12421	16275	13748	17200	15000
	Total	21093	27814	30434	33650	32483	37000	33000
MAN	Semi-detached	131	90	52	51	68	75	75
	Row	81	151	63	84	76	85	85
	Apartment	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SK	Semi-detached	174	155	148	116	142	165	120
	Row	222	104	173	240	456	280	200
	Apartment	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1019	623	754	1032	925	800
ALB	Semi-detached	1428	1570	1518	1957	2869	2100	2000
	Row	1512	1424	1545	1779	2531	1850	1800
	Apartment	4105	5765	6368	5669	8834	7650	7400
	Total	7045	8759	9431	9405	14234	11600	11200
B.C.	Semi-detached	1218	816	885	916	1225	1350	1400
	Row	2117	1444	1675	1686	2305	2650	2800
	Apartment	7905	5318	4410	6770	7365	8100	8500
	Total	11240	7578	6970	9372	10895	12100	12700
CAN	Semi-detached	10043	11096	11530	11883	13584	13755	12320
	Row	15287	14895	15247	15166	18482	18965	17590
	Apartment	25678	31787	32692	39658	47594	50235	47500
	Total	51008	57778	59469	66707	79660	*83000	*77400

Source: CMHC Forecast 2003-2004.
* Total does not add due to rounding.

Total Residential Resales
(units and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	2288	2437	2593	2808	3014	2900	2900
%	5.4	6.5	6.4	8.3	7.3	-3.8	0.0
PEI	1125	1184	1206	1234	1221	1225	1225
%	39.6	5.2	1.9	2.3	-1.1	0.3	0.0
NS	8052	8827	8577	9441	10243	9600	9300
%	6.4	9.6	-2.8	10.1	8.5	-6.3	-3.1
NB	3908	4376	4524	4779	5089	5250	5475
%	-0.8	12.0	3.4	5.6	6.5	3.2	4.3
QUE	45192	49792	53755	61620	71001	61500	60000
%	4.0	10.2	8.0	14.6	15.2	-13.4	-2.4
ONT	138463	148659	147158	162318	177406	170000	160000
%	-1.5	7.4	-1.0	10.3	9.3	-4.2	-5.9
MAN	10762	10867	10612	11440	10990	10800	10500
%	-3.7	1.0	-2.3	7.8	-3.9	-1.7	-2.8
SASK	8068	8053	7552	7971	7933	7500	7500
%	-3.3	-0.2	-6.2	5.5	-0.5	-5.5	0.0
ALTA	43383	42684	43311	48989	51042	49000	47000
%	-0.7	-1.6	1.5	13.1	4.2	-4.0	-4.1
BC	52910	58084	54179	69554	82737	78000	77000
%	-22.4	9.8	-6.7	28.4	19.0	-5.7	-1.3
CAN**	314151	334963	333467	380154	420676	*395800	*380900
%	-4.8	6.6	-0.4	14.0	10.7	-4.5	-4.1

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding. **Canada totals are for 10 provinces

Average Residential Resale Price
(dollars and annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	91514	94359	99525	104376	113081	120000	125000
%	-0.8	3.1	5.5	4.9	8.3	6.1	4.2
PEI	79577	82138	82884	87696	95117	96000	97000
%	-7.9	3.2	0.9	5.8	8.5	0.9	1.0
NS	97015	102628	109839	115485	126669	132500	135000
%	0.3	5.8	7.0	5.1	9.7	4.6	1.9
NB	85948	88072	91624	95947	100129	101368	102760
%	-1.4	2.5	4.0	4.7	4.4	1.2	1.4
QUE	103947	107501	111260	115865	129504	138850	145500
%	2.2	3.4	3.5	4.1	11.8	7.2	4.8
ONT	167115	174049	183841	193357	210699	227000	240000
%	1.7	4.1	5.6	5.2	9.0	7.7	5.7
MAN	86419	86423	87884	93192	96639	98500	100000
%	1.2	0.0	1.7	6.0	3.7	1.9	1.5
SASK	87577	91396	94047	98310	101297	105000	107000
%	4.3	4.4	2.9	4.5	3.0	3.7	1.9
ALTA	132905	139621	146258	153737	170253	176000	185000
%	6.4	5.1	4.8	5.1	10.7	3.4	5.1
BC	212046	215283	221371	222822	238877	245000	257000
%	-3.8	1.5	2.8	0.7	7.2	2.6	4.9
CAN**	152393	158180	164095	171916	188168	*199600	*209400
%	-1.5	3.8	3.7	4.8	9.5	5.3	4.9

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding. **Canada totals are for 10 provinces

Employment (annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	2.6	5.5	-0.2	3.3	1.3	1.5	2.0
PEI	1.9	1.5	5.3	2.0	2.1	1.5	1.5
NS	3.8	2.4	2.7	0.9	1.2	1.0	0.8
NB	2.3	3.3	1.8	-0.0	3.3	1.8	2.2
QUE	2.7	2.3	2.4	1.1	3.4	2.3	2.4
ONT	3.3	3.6	3.2	1.5	1.8	2.6	2.7
MAN	1.9	1.3	2.2	0.6	1.6	1.3	1.3
SASK	1.3	0.8	1.0	-2.6	2.0	1.3	1.2
ALTA	3.9	2.5	2.3	2.8	2.6	2.6	2.6
BC	0.1	1.9	2.2	-0.3	1.6	1.9	2.4
CAN	2.7	2.8	2.6	1.1	2.2	2.3	2.4

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (percent)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	18.0	16.9	16.7	16.1	16.9	16.5	15.6
PEI	13.8	14.4	12.0	11.9	12.1	12.1	11.9
NS	10.5	9.6	9.1	9.7	9.6	9.6	9.8
NB	12.2	10.2	10.0	11.2	10.4	10.3	10.0
QUE	10.3	9.3	8.4	8.7	8.6	8.6	8.7
ONT	7.2	6.3	5.7	6.3	7.1	6.8	6.6
MAN	5.5	5.6	4.9	5.0	5.2	5.0	4.8
SASK	5.7	6.1	5.2	5.8	5.7	5.3	4.9
ALTA	5.6	5.7	5.0	4.6	5.3	5.0	4.9
BC	8.8	8.3	7.2	7.7	8.5	8.4	7.8
CAN	8.3	7.6	6.8	7.2	7.7	7.5	7.3

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual percent change)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	6.9	6.4	5.0	1.2	8.0	4.0	2.0
PEI	4.0	4.1	3.5	0.3	3.0	2.5	2.7
NS	3.8	5.5	2.4	2.4	3.0	2.8	2.2
NB	3.9	6.1	2.1	0.6	3.3	3.0	3.5
QUE	3.2	5.6	5.0	1.2	3.8	3.1	3.4
ONT	4.9	7.6	4.8	1.2	3.4	3.3	3.6
MAN	4.8	2.2	2.8	1.4	3.3	3.5	3.5
SASK	4.2	0.8	3.3	-2.0	2.2	2.5	2.2
ALTA	4.6	1.6	5.9	2.9	3.0	4.5	4.2
BC	1.5	2.5	4.3	0.9	2.0	2.7	3.5
CAN	4.1	5.4	4.5	1.5	3.4	3.2	3.5

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004.
(F) Forecast.

Total Net Migration* (persons)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (F)	2004 (F)
NFLD	-7824	-3443	-4776	-3456	-3100	-2800	-2100
PEI	118	454	33	633	575	615	640
NS	182	3534	-1210	-316	675	550	0
NB	-2341	1190	-1987	-907	750	1200	1150
QUE	2414	9565	11426	20138	20300	21500	23000
ONT	74340	105924	139411	145573	124115	105000	110000
MAN	-1665	350	-989	-2614	-1100	-900	-900
SASK	-1022	-5844	-7377	-7738	-8100	-6200	-5200
ALTA	45414	25935	32638	35390	35350	32200	30200
BC	10745	20339	18506	31634	27300	35200	38500
CAN**	120361	158004	185675	218337	196765	186365	195290

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2002, CMHC Forecast 2003-2004.
(E) Estimate. (F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS™ sales	MLS™ average price	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Victoria	2002	1344	879	3.6	7069	242503	1.5
	2003(F)	1450	910	4.3	6575	262000	1.8
	2004(F)	1570	915	3.1	6700	269500	1.2
Vancouver	2002	13197	4980	2.5	34909	301473	1.4
	2003(F)	14400	5300	4.0	32000	312500	1.6
	2004(F)	15600	5800	3.0	33500	323000	1.5
Abbotsford	2002	1038	558	na	na	na	2.0
	2003(F)	1100	580	na	2350	229000	2.3
	2004(F)	1150	620	na	2450	235000	2.5
Edmonton	2002	12581	6860	7.2	15923	150165	1.7
	2003(F)	9750	5750	4.0	15250	158000	2.5
	2004(F)	8500	5000	3.5	15000	166000	2.5
Calgary	2002	14339	9413	5.2	25054	198058	2.9
	2003(F)	12250	8250	4.5	22150	209500	3.2
	2004(F)	12000	8000	3.5	22000	217000	2.5
Saskatoon	2002	1489	691	1.5	2941	118999	3.7
	2003(F)	1050	700	2.0	2800	123000	2.0
	2004(F)	1100	700	2.0	2800	125000	2.0
Regina	2002	651	504	3.7	2817	100751	1.9
	2003(F)	750	550	2.0	2600	103000	1.9
	2004(F)	800	600	2.0	2650	105000	1.9
Winnipeg	2002	1821	1528	2.6	9881	98054	1.2
	2003(F)	1650	1250	2.5	9800	100000	1.0
	2004(F)	1600	1250	2.0	9750	102500	1.2
Thunder Bay	2002	197	193	1.0	1214	114365	4.7
	2003(F)	240	200	1.0	1250	116424	3.7
	2004(F)	280	210	1.0	1288	118752	3.0
Sudbury	2002	298	292	1.0	2031	110826	5.1
	2003(F)	316	310	1.0	2143	114151	4.7
	2004(F)	330	320	1.0	2250	118146	4.0
Windsor	2002	2490	1726	0.5	4938	149656	3.9
	2003(F)	2610	1800	0.7	4785	155492	3.5
	2004(F)	2195	1625	0.6	4665	160623	2.5
London	2002	2604	1969	2.9	8290	142745	2.0
	2003(F)	2750	1700	2.6	7625	149000	2.3
	2004(F)	2300	1550	2.2	7175	154000	2.6
Kitchener	2002	4130	3007	4.1	5253	177559	2.3
	2003(F)	3950	2800	3.1	5050	186425	2.0
	2004(F)	3900	2550	4.0	4750	194814	1.9
St. Catharines-Niagara	2002	1317	1032	1.9	5950	144719	2.4
	2003(F)	1460	1150	2.5	5500	151200	2.1
	2004(F)	1300	1070	2.5	5200	155500	2.0
Hamilton	2002	3803	2259	4.3	12482	183442	1.6
	2003(F)	3900	2150	5.5	11750	192500	1.4
	2004(F)	3700	2100	3.6	10750	200000	1.4
Toronto	2002	43805	22115	3.4	74107	275975	2.5
	2003(F)	45000	20000	4.2	70000	295000	3.0
	2004(F)	40000	18000	3.5	65000	310000	3.2

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS™ sales	MLS™ average price	Rental vacancy rate Structures of 3 units +
Oshawa	2002	3490	2955	na	8520	204103	2.3
	2003(F)	3325	2800	na	8375	218500	2.5
	2004(F)	3010	2400	na	8050	227000	2.1
Kingston	2002	810	775	na	3646	144413	1.0
	2003(F)	850	750	na	4100	146000	0.9
	2004(F)	930	790	na	4350	149600	0.8
Ottawa	2002	7796	3807	7.7	12894	200711	1.9
	2003(F)	6800	3200	5.0	12300	212500	1.6
	2004(F)	6200	3000	4.0	13100	218100	1.5
Gatineau	2002	2553	1574	7.7	3823	112755	0.5
	2003(F)	2700	2000	7.0	3600	116000	0.8
	2004(F)	2300	1600	3.0	3500	118000	1.5
Montréal	2002	20554	10416	5.8	46931	143589	0.7
	2003(F)	22500	10800	5.5	34000	170000	1.0
	2004(F)	20000	10000	5.5	32000	180000	1.5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.a.	1532	75363	3.0
	2003(F)	440	260	n.a.	800	80500	2.7
	2004(F)	420	270	n.a.	800	82500	3.0
Sherbrooke	2002	857	416	n.a.	2178	105938	1.8
	2003(F)	810	330	n.a.	1100	117500	1.3
	2004(F)	650	300	n.a.	1000	112000	1.8
Québec	2002	4282	2327	4.3	8771	102627	0.3
	2003(F)	5000	2400	7.0	6800	113000	0.5
	2004(F)	4500	2500	5.0	6800	118500	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.a.	1436	83982	4.9
	2003(F)	355	230	n.a.	925	93000	5.5
	2004(F)	295	230	n.a.	945	95750	5.2
Saint John	2002	397	338	2.1	1505	103544	6.3
	2003(F)	460	360	0.1	1525	106000	6.5
	2004(F)	525	375	0.1	1550	108000	4.5
Halifax	2002	3310	1865	3.6	6687	148737	2.7
	2003(F)	3000	1600	3.0	6225	156500	2.0
	2004(F)	2600	1200	2.2	5950	159000	1.8
St. John's	2002	1350	1093	4.3	2893	114626	2.7
	2003(F)	1325	1000	5.8	2800	121000	2.5
	2004(F)	1300	950	5.0	2800	126000	2.0
Charlottetown	2002	461	292	0.7	1221	13114	2.3
	2003(F)	475	275	1.0	500	116000	3.0
	2004(F)	375	250	1.0	525	117000	3.0
ALL METRO AREAS	2002	152179	84368	3.7	314896		1.7
	2003(F)	150666	79405	4.2	284678		1.9
	2004(F)	139430	74175	3.5	277298		2.0

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2003-2004
n.a.: data not available

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly percent change)

	01:Q2	01:Q3	01:Q4	02:Q1	02:Q2	02:Q3	02:Q4	03:Q1
New housing								
Building permits, units, thousands	160.5	157.9	176.7	205.6	211.5	216.1	215.6	211.3
%	0.2	-1.6	11.9	16.4	2.9	2.2	-0.2	-2.0
Housing starts, total, thousands	165.1	157.1	172.3	208.0	197.8	205.5	211.6	222.2
%	4.4	-4.8	9.7	20.7	-4.9	3.9	3.0	5.0
Housing starts, singles, thousands	91.9	94.6	104.2	124.6	124.3	124.8	129.3	124.2
%	-3.1	2.9	10.1	19.6	-0.2	0.4	3.6	-3.9
Housing starts, multiples, thousands	73.2	62.5	68.1	83.4	73.5	80.7	82.3	98.0
%	15.5	-14.6	9.0	22.5	-11.9	9.8	2.0	19.1
Housing completions, total, thousands								
%								
New house price index, 1992=100	104.4	105.2	105.9	106.6	107.9	109.3	110.6	n.a.
%	0.7	0.7	0.7	0.7	1.2	1.3	1.2	n.a.
Existing housing								
MLS resales, units, thousands	372.4	382.1	421.3	459.7	411.6	402.1	409.3	401.0
%	8.6	2.3	10.3	9.1	-10.5	-2.3	1.8	-2.0
MLS average resale price, $C thousands	170.3	174.4	175.8	183.1	187.9	189.7	192.6	197.9
%	2.5	2.4	0.8	4.2	2.6	1.0	1.5	2.7
Mortgage market								
Mortgages outstanding, $C billions	445.9	453.3	461.0	468.7	477.7	487.0	495.8	n.a.
%	1.2	1.7	1.7	1.7	1.9	1.9	1.8	n.a.
Mortgage approvals, $C billions								
%								
1-year mortgage rate, per cent*	6.73	6.03	4.70	4.80	5.50	5.33	5.03	5.05
5-year mortgage rate, per cent*	7.67	7.50	6.87	7.05	7.37	6.85	6.80	6.63
Residential investment**								
Total, $1997 billions	47.0	47.9	50.5	54.6	54.4	56.5	57.9	n.a.
%	-0.8	2.0	5.3	8.1	-0.3	3.8	2.6	n.a.
New, $1997 billions	23.1	23.6	25.3	28.0	28.7	30.7	31.6	n.a.
%	-1.8	2.3	7.5	10.5	2.5	6.9	2.9	n.a.
Alterations, $1997 billions	16.4	16.4	16.5	16.9	17.2	17.5	17.9	n.a.
%	-2.4	0.3	0.3	2.7	1.4	2.1	2.2	n.a.
Transfer costs, $1997 billions	7.5	7.9	8.5	9.5	8.4	8.2	8.4	n.a.
%	6.0	4.6	8.8	10.7	-10.7	-2.7	2.2	n.a.
Deflator, 1997=100	108.5	109.0	110.1	111.9	113.0	113.7	115.2	n.a.
%	1.1	0.4	1.1	1.6	1.0	0.6	1.3	n.a.

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
n.a. Data not available.
* All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates .
** Residential Investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième trimestre de 2003

Stabilité de la construction résidentielle en perspective

Aperçu

Mises en chantier
2003 : 205 500
2004 : 193 700

Ventes de logements existants
2003 : 395 800
2004 : 380 900

Mises en chantier résidentielles : Le secteur canadien de la construction résidentielle repose sur de bonnes assises et il continuera d'être soutenu par la croissance économique. La popularité des logements collectifs, lesquels sont relativement moins chers, augmentera à mesure que les prix des habitations s'élèveront.

Prix des habitations : Les marchés de la revente sont serrés, mais ils montrent des signes de relâchement. Avec le niveau élevé des ventes et le faible nombre de nouvelles inscriptions, la montée des prix se poursuivra, mais à un rythme moins rapide.

Ventes de logements existants : Grâce à la forte demande de logements, favorisée par la croissance de l'emploi et du revenu et par les taux hypothécaires exceptionnellement bas, les ventes de logements existants demeureront élevées, mais elles seront inférieures au nombre record enregistré en 2002.

(détails à la page 3)

3	**APERÇU NATIONAL**
4	**TENDANCES REPÈRES**
6	**RAPPORT SPÉCIAL : PERSPECTIVES 2003-2007**
9	**RAPPORTS PROVINCIAUX**
9	Colombie-Britannique
10	Alberta
11	Saskatchewan
12	Manitoba
13	Ontario
14	Québec
15	Nouveau-Brunswick
16	Nouvelle-Écosse
17	Île-du-Prince-Édouard
18	Terre-Neuve-et-Labrador
19	**TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La plus forte augmentation des mises en chantier en 2003 sera enregistrée en C.-B., où le marché sera favorisé par l'amélioration de la performance économique et le bas taux d'inoccupation. (voir la page 9)

Québec : La hausse du revenu, le regain de confiance des consommateurs et les bas taux hypothécaires soutiendront la construction résidentielle. (voir la page 14)

Ontario : La forte immigration et les bas taux hypothécaires maintiendront le stock d'habitations près des planchers records et stimuleront la construction résidentielle. Nous sommes d'avis que le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) aura une incidence minime sur le marché de l'habitation. (voir la page 13)

Obtenez cette publication de 2 à 3 semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF!
Communiquez avec la SCHL – tél. : (613) 748-2006 – courriel :
Centre_d'analyse_ de_ marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous aux *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale* en format électronique (PDF). Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement électronique en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir le rapport sur papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en avril 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du troisième trimestre de 2003. Sa diffusion est prévue pour le mois d'août.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2002-Q02

Perspectives nationales

En détail

Les mises en chantier de maisons individuelles plafonneront

Cette année, les mises en chantier de maisons individuelles atteindront un plafond. En 2002, année exceptionnelle, elles avaient affiché une progression de 30,6 % – la deuxième en importance depuis 1957 – pour atteindre 125 374, dépassant ainsi la barre des 100 000 pour la première fois en plus de dix ans. Nous sommes d'avis que ce rythme de croissance n'est pas soutenable. En effet, selon les prévisions, l'activité devrait rester stable ou diminuer dans sept des dix provinces du Canada en 2003. On s'attend cependant à ce que le Québec, la Saskatchewan et la Colombie-Britannique fassent exception et connaissent plutôt une hausse. Même s'il n'augmentera pas, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera assez élevé par rapport aux niveaux observés dans le passé; il devrait se chiffrer à 122 100 en 2003.

La forte accélération du rythme de la construction au cours des 18 derniers mois a entraîné une pénurie de main-d'oeuvre spécialisée, faisant craindre que cette dernière ait des répercussions défavorables sur l'expansion actuelle du marché de l'habitation. À notre avis, il est peu probable que ce soit les cas à court terme. La pénurie n'a pas ralenti les mises en chantier. Toutefois, les constructeurs mettent plus de temps à achever les habitations, car la main-d'oeuvre dans le secteur de la construction n'a pas augmenté aussi rapidement que les mises en chantier ces 18 derniers mois.

Les mises en chantier de logements collectifs gagneront du terrain

L'an dernier, pour la première fois depuis 1986, les jumelés, les maisons en rangée et les appartements ont tous affiché des hausses à deux chiffres. Selon nos perspectives, le marché des collectifs connaîtra en 2003 une croissance moins forte qu'en 2002, mais sa performance sera supérieure à celle du marché des maisons individuelles. Avec l'augmentation du prix moyen des habitations, les consommateurs finiront par opter pour des logements collectifs, qui sont généralement moins chers que les maisons individuelles. Dans l'ensemble, la construction de collectifs ira bon train encore cette année, puisque les mises en chantier progresseront de 4,8 %, pour atteindre 83 500. En 2004, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront encore, ce qui devrait faire descendre les mises en chantier de logements collectifs à environ 77 400.

Les ventes d'habitations existantes seront fortes encore cette année

En 2002, un record de 421 227 logements existants ont été vendus par l'intermédiaire du S.I.A.® au Canada. Puisque la tension sur le marché a commencé à se relâcher légèrement, nous estimons que les reventes diminueront d'environ 4,5 % en 2003 par rapport au sommet atteint l'an dernier. Le nombre total de transactions cette année sera néanmoins le deuxième en importance jamais enregistré. En 2004, le prix moyen de revente et les taux hypothécaires continueront de monter, ce qui fera ralentir davantage l'activité sur le marché de l'existant.

Les prix continuent d'augmenter, mais il n'y aucune bulle à l'horizon

Les marchés de la revente sont serrés. Même s'il est en hausse, le nombre de nouvelles inscriptions demeure faible, de sorte que les prix continueront à monter à court terme. Cependant, nous prévoyons que la progression des prix de revente ralentira au cours des deux prochaines années, compte tenu de la hausse des inscriptions et du refroidissement du marché de la revente. À notre avis, comme le taux d'augmentation général des prix devrait être seulement légèrement supérieur au taux d'inflation global et suivre une tendance à la baisse à court terme, il est peu probable qu'une bulle spéculative se forme prochainement sur le marché immobilier.

Le secteur de l'habitation arrive à mieux gérer l'offre

Depuis quelques années, les constructeurs parviennent à mieux faire correspondre l'offre à la demande.

- En 2002, le pourcentage d'habitations déjà vendues au moment de l'achèvement a atteint un sommet (85 %), illustrant une demande forte et une capacité accrue des constructeurs d'adapter l'offre à la demande.
- Si ce pourcentage est élevé en période d'activité intense, on peut en conclure que la demande est vive, car peu de logements achevés restent invendus.
- Dans l'ensemble, le secteur de l'habitation arrive mieux à équilibrer l'offre par rapport à la demande grâce à sa capacité d'évaluer la demande avec précision et de restreindre la construction de logements sans commande.■

Hausse de la proportion de logements vendus à l'achèvement

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Économie

L'économie canadienne continue de surprendre agréablement. Même si la croissance n'a été que de 1,6 % au quatrième trimestre de 2002, faiblesse principalement attribuable au secteur du commerce, l'économie nationale a progressé à un rythme soutenu. En 2002, la croissance économique a été de 3,4 % au Canada, un taux supérieur à celui enregistré aux États-Unis. Le Canada affichait ainsi une performance économique supérieure à celle des États-Unis pour la quatrième année d'affilée – du jamais vu depuis 1975. Plusieurs indicateurs, notamment l'emploi, les livraisons de produits manufacturés, les ventes au détail et l'indicateur avancé composite de Statistique Canada, donnent à penser que l'économie continuera de croître à un bon rythme cette année.

Même si beaucoup d'indicateurs économiques aux États-Unis montrent des résultas mitigés, l'économie américaine devrait recommencer à se redresser, maintenant que l'incertitude militaire en Iraq s'est presque dissipée. Cette reprise stimulera encore davantage l'économie canadienne, qui devrait connaître une solide croissance en 2003 (3,2 %) et en 2004 (3,4 %).

Un des principaux facteurs de risque à court terme est lié à la reprise actuelle aux États-Unis, qui pourrait perdre de la vitesse et se transformer à nouveau en récession. Bien que la situation géopolitique présente moins de risques qu'il y a deux ou trois mois, elle pourrait encore modérer la croissance économique des États-Unis et, par conséquent, celle du Canada. À l'heure actuelle, nous sommes cependant d'avis qu'un tel ralentissement aurait une incidence minime sur le marché canadien de l'habitation. L'éclosion du SRAS à Toronto constitue un autre risque, mais si l'épidémie est contenue avec succès, elle n'aura pas de répercussions importantes sur le marché canadien de l'habitation.

Taux hypothécaires

Le 15 avril, la Banque du Canada a annoncé qu'elle relevait le taux cible du financement à un jour de un quart de point de pourcentage, pour l'établir à 3,25 %. C'est la deuxième fois cette année qu'elle augmente ce taux. Depuis que la Banque a commencé à le majorer, en 2002, le taux cible du financement à un jour a gagné 125 points de base.

Le 23 avril, la Banque du Canada a publié son Rapport semi-annuel sur la politique monétaire. Important document d'intérêt public, ce dernier donne des indications sur l'orientation à court terme de la politique monétaire. Dans son Rapport et dans le communiqué de presse du 15 avril annonçant la majoration du taux cible du financement à un jour, le ton s'est sensiblement adouci. La Banque indique encore qu'il sera nécessaire de « réduire davantage la détente monétaire », c'est-à-dire de hausser les taux d'intérêt afin de maintenir l'inflation au taux cible à moyen terme de 2 % par année. Par contre, elle souligne toujours que « l'incertitude planant sur l'économie mondiale continuera vraisemblablement de limiter la croissance dans le proche avenir ». Par conséquent, la fréquence et l'importance des hausses pourraient changer par rapport à ce qu'elles ont été ces derniers mois. Nous pensons que le taux cible du financement à un jour gagnera encore entre 50 et 75 points de base d'ici la fin de l'année.

Ceci étant dit, les taux hypothécaires resteront bas comparé aux niveaux traditionnels. Cette année, les taux s'appliquant aux prêts à un an devraient osciller entre 5 et 6,25 % et ceux des prêts à cinq ans, entre 6,5 et 7,75 %. En 2004, ils augmenteront encore davantage compte tenu de la vigueur soutenue de l'économie. En effet, les taux hypothécaires devraient se situer entre 6,25 et 7,25 % pour les prêts à un an et entre 7,5 et 8,25 % pour les prêts à cinq ans.

Emploi et revenu

Après avoir été faible en 2001, la création d'emplois a été étonnamment vive au Canada en 2002. En effet, il s'est créé plus de 560 000 emplois l'an dernier, un record absolu. Ce rythme de croissance ne devrait pas se maintenir cette année. Néanmoins, le nombre de nouveaux emplois créés pendant le premier trimestre de cette année dépasse déjà les 67 000.

Le revenu des Canadiens est en hausse. Le revenu réel après impôt du travailleur canadien moyen s'est même accru de plus de 2,5 % par an pendant cinq années consécutives, ce qui ne s'était pas produit depuis la période allant de 1972 à 1976. Cette croissance du revenu accentuera l'effet positif de la forte progression observée récemment au chapitre de l'emploi et continuera de soutenir la demande de logements.

Confiance des consommateurs

La confiance élevée des consommateurs, surtout en ce qui concerne l'achat d'une habitation, compte parmi les aspects de l'économie canadienne qui demeurent positifs en ce moment. Cette confiance se maintient malgré toute l'incertitude qui règne: faiblesse marquée des marchés boursiers, scandales financiers dans le secteur privé, reprise plutôt hésitante de l'économie américaine et tensions liées à la situation géopolitique. L'Indice des attitudes des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, a baissé par rapport au sommet qu'il avait atteint récemment; il reste toutefois assez élevé, en dépit de la conjoncture incertaine. Dans l'ensemble, les Canadiens continuent d'envisager l'avenir avec optimisme, ce qui est de bon augure pour la demande de logements à court terme.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2003	Incidence 2004
Taux hypothécaires	Cette année, les taux hypothécaires commenceront à augmenter, mais ils resteront bas en comparaison des tendances trafitionnelles. En 2004, les taux s'élèveront davantage, ce qui modérera la demande de logements.		
Emploi	La forte création d'emplois soutiendra la demande de logements en 2003, avant de ralentir en 2004.		
Revenu	La solide croissance de l'emploi et la progression des salaires auront des effets positifs sur le revenu.		
Migration nette	L'afflux d'immigrants depuis 1987 soutient la demande de logements.		
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) se poursuit, mais à un rythme de moins en moins rapide. Cette tendance fera ralentir la formation de ménages.		
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs, qui reste solide malgré l'incertitude mondiale, favorisera la demande de logements.		
Marché de la revente	Le marché des logements existants commencera à se détendre lentement, ce qui finira par modérer la demande sur le marché du neuf.		
Stocks de logements neufs inoccupés	Les faibles stocks de logements achevés récemment et inoccupés indiquent que la demande devra être satisfaite par le secteur de la construction résidentielle.		
Taux d'inoccupation	Les taux d'inoccupation sont encore bas, ce qui devrait stimuler la construction de logements collectifs. Cet effet s'atténuera à mesure que les taux d'inoccupation monteront.		

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

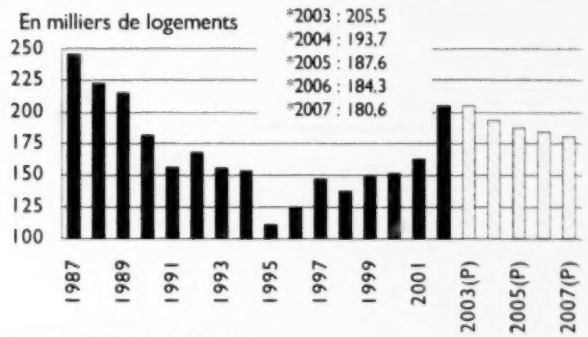
Rapport spécial : Perspectives 2003-2007

Après avoir plafonné cette année, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle amorcera une tendance à la baisse qui se maintiendra jusqu'en 2007, alors que les facteurs ayant une incidence sur le marché de l'habitation évolueront dans différentes directions.

Après avoir fait un bond considérable de 26 % l'an dernier, le nombre de mises en chantier n'augmentera que légèrement en 2003, puis il diminuera graduellement jusqu'en 2007. C'est le secteur des logements collectifs qui contribuera à la progression prévue cette année, car la construction de maisons individuelles fléchira après avoir enregistré quatre hausses annuelles consécutives. Comme les baisses ne seront pas énormes, le nombre de mises en chantier restera supérieur à 180 000, dépassant ainsi largement la moyenne des années 1990.

L'économie canadienne demeurera solide en 2003 malgré la reprise hésitante de l'économie américaine et l'incertitude géopolitique. Par la suite, la croissance du PIB s'améliorera jusqu'en 2005, à mesure que l'économie nord-américaine se redressera. En conséquence, l'emploi croîtra de manière constante, soit de plus de 2 % annuellement au cours de la période visée par les prévisions, ce qui entraînera une tendance à la baisse du taux de chômage.

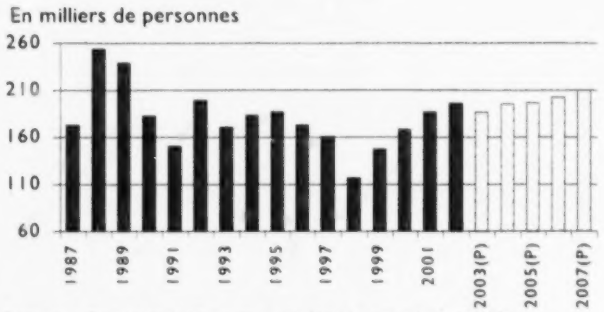
Nombre total de mises en chantier, Canada



Source : SCHL. (P) Prévisions.

L'expansion de l'économie, la croissance de l'emploi et le style de vie attireront de plus en plus d'immigrants au Canada. En Colombie-Britannique, l'immigration internationale se relèvera, après avoir connu une période de décroissance ces dernières années. L'Alberta, grâce à sa forte croissance économique, continuera de séduire la majorité des migrants interprovinciaux.

Migration nette, Canada



Source : Statistique Canada. (P) Prévisions de la SCHL.

Les autres facteurs influant sur l'habitation évoluent dans différentes directions

Au cours des deux prochaines années, la demande de logements se repliera graduellement, à mesure que les taux d'intérêt monteront. Il se peut que ces derniers augmentent plus lentement que nous l'avions prévu précédemment en raison de la langueur résultant de la timide reprise de l'économie américaine. La hausse des prix cessera d'être conjuguée à une baisse des taux hypothécaires; on entre maintenant dans une période d'accroissement des taux et des prix. Dans ces conditions, les coûts relatifs à la possession d'un logement grimperont.

Par ailleurs, l'incertitude causée par la conjoncture géopolitique pourrait calmer l'enthousiasme des investisseurs à l'égard du marché de l'habitation. Certes, la confiance des consommateurs a été plus grande au Canada qu'aux États-Unis ces dernières années, mais il est peu probable que l'écart se maintienne à ce niveau. Si l'économie américaine ne montre pas de signes plus manifestes d'une relance franche, la confiance des consommateurs au Canada finira par vaciller.

L'accroissement du prix des habitations durant les premières années de nos prévisions aura un effet modérateur sur la demande de logements. Les augmentations ont été fortes récemment et le demeureront dans un proche avenir. La conjoncture favorable aux vendeurs a exercé une pression à la hausse sur les prix, ce qui a fait déborder la demande sur le marché du neuf. En outre, les importants volumes de production

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

ont provoqué une pénurie d'ouvriers qualifiés sur certains marchés, ce qui a fait monter les coûts de construction.

Le stock de logements neufs inoccupés est inférieur au creux record enregistré en 2001. En revanche, les taux d'inoccupation ont augmenté légèrement, mais ils demeurent très bas pa rapport èa la tendance traditionnelle. En raison de ces facteurs, et compte tenu du faible nombre d'inscriptions sur le marché de la revente, la demande de logements devra être satisfaite principalement par le secteur de la construction résidentielle.

Région par région

Après avoir été relativement uniforme en 2002, l'intensité de la construction résidentielle commencera à varier d'une province à l'autre, et cette tendance se maintiendra au cours des cinq prochaines années. En 2003, le nombre de mises en chantier fléchira dans la plupart des provinces, sauf au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique, où des hausses sont prévues. Les marchés de l'habitation dans ces trois provinces seront stimulés par l'expansion de l'économie, la croissance de l'emploi et le fait que la majorité des immigrants viendront s'y établir.

Terre-Neuve-et-Labrador

La croissance économique demeurera vigoureuse en 2003 grâce à l'exploitation des ressources pétrolières et gazières. À noter toutefois que les retombées de ces activités au chapitre de l'emploi se sont déjà concrétisées en très grande partie. Le nombre de mises en chantier d'habitations, qui a culminé en 2002, restera élevé en 2003 puis diminuera peu à peu au cours des quatre prochaines années.

Île-du-Prince-Édouard

Le développement dans le secteur des technologies contribuera à améliorer légèrement l'économie pendant la période de prévisions. La croissance de l'emploi sera stable, mais relativement faible, si bien que le nombre de mises en chantier dans le secteur résidentiel descendra des sommets atteints récemment.

Nouvelle-Écosse

Les investissements dans certains projets de valorisation des ressources énergétiques ont été reportés. L'immigration s'y rapportant aura donc lieu plus tard dans la période de cinq ans visée par les prévisions. Les perspectives d'emploi seront évidemment touchées, ce qui entraînera un ralentissement de la construction résidentielle.

Nouveau-Brunswick

Les mises en chantier d'habitations ont atteint un sommet en 2002. Elles diminueront progressivement chaque année pour se fixer à 3 500 en 2007. Les investissements dans la production d'électricité et dans la construction de routes stimuleront la croissance de l'économie et de l'emploi, mais la restructuration d'un certain nombre de collectivités rurales limitera l'activité, sur le marché de l'habitation, aux trois principaux centres urbains.

Nombre total de mises en chantier, Canada et provinces

	2001	2002	2003(P)	2004(P)	2005(P)	2006(P)	2007(P)
Terre-Neuve	1 788	2 419	2 150	2 000	1 900	1 800	1 700
Île-du-Prince-Édouard	675	775	755	610	600	625	650
Nouvelle-Écosse	4 092	4 970	4 525	4 200	4 250	4 400	4 500
Nouveau-Brunswick	3 462	3 862	3 750	3 600	3 575	3 525	3 500
Québec	27 682	42 452	44 000	42 000	42 000	43 000	43 000
Ontario	73 282	83 597	86 000	80 000	75 000	71 000	68 000
Manitoba	2 963	3 617	3 200	3 200	3 125	3 075	3 000
Saskatchewan	2 381	2 963	2 925	2 900	2 875	2 800	2 750
Alberta	29 174	38 754	35 100	31 200	29 500	28 600	27 500
Colombie-Britannique	17 234	21 625	23 100	24 000	24 800	25 500	26 000
Canada	162 733	205 034	*205 500	*193 700	*187 600	*184 300	*180 600

Source : SCHL. (P) Prévisions. * Le total a été arrondi.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Au Québec, tout indique que les facteurs ayant une incidence sur le logement seront propices à l'expansion du marché jusqu'en 2007. Avec un niveau d'immigration constamment élevé, des perspectives économiques stables et une croissance de l'emploi parmi les plus fortes au pays selon les prévisions, le Québec sera l'une des rares provinces qui afficheront plus de mises en chantier en 2003 qu'en 2002. Le nombre annuel de mises en chantier devrait demeurer supérieur à 40 000 au cours de la période allant de 2003 à 2007.

Ontario

La construction résidentielle s'intensifiera en 2003. En effet, le nombre de mises en chantier atteindra 86 000, un sommet inégalé en 14 ans, après quoi il diminuera chaque année pour s'établir à 68 000 en 2007. Plus de la moitié des nouveaux immigrants au Canada s'installeront en Ontario, mais le nombre d'immigrants dans cette province ne sera pas aussi élevé qu'en 2001. Jusqu'en 2006, la province bénéficiera de la croissance de l'emploi la plus rapide au pays.

Manitoba

Durant les cinq prochaines années, le Manitoba jouira d'une économie stable et d'une croissance de l'emploi régulière. La construction résidentielle se repliera en 2003 après avoir réalisé d'importants gains l'année précédente. De 2004 à 2007, le nombre de mises en chantier demeurera stable, à l'image de l'économie, oscillant entre 3 000 et 3 200.

Saskatchewan

L'économie en Saskatchewan continuera de compter parmi les moins changeantes. La croissance de l'emploi sera constante, mais modérée, et le nombre de personnes quittant la province diminuera, ce qui empêchera les niveaux de construction résidentielle de fluctuer de façon importante.

Alberta

L'activité dans le secteur des hydrocarbures continuera d'être le moteur de l'économie et d'attirer des migrants interprovinciaux, surtout en 2003 et en 2004. Le nombre de mises en chantier se repliera chaque année pour s'établir à 27 500 en 2007. Bien qu'il affichera ainsi une tendance à la baisse, le nombre de mises en chantier demeurera élevé. Les volumes de construction résidentielle prévus au cours des cinq prochaines années seront comparables à la moyenne de ceux des cinq années précédentes, même s'ils sembleront faire une chute importante par rapport à la performance spectaculaire enregistrée en 2002.

Colombie-Britannique

Ce n'est qu'en Colombie-Britannique que le nombre annuel de mises en chantier augmentera chaque année au cours des cinq prochaines années. Après avoir traversé une période de croissance économique à retardement qui a donné lieu à un important recul de la migration internationale et interprovinciale, la province redeviendra l'une des destinations privilégiées par les migrants. L'économie s'améliorera et la croissance de l'emploi sera stable mais modérée, ce qui contribuera à stimuler la demande.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Les facteurs les plus susceptibles d'infirmer nos prévisions pour les cinq prochaines années sont liés à la force avec laquelle l'économie américaine reprendra et le moment auquel la reprise aura lieu. Si cette dernière devait être éphémère et que la récession se propageait, la demande de logements au Canada s'affaiblirait, car il y aurait inévitablement un effet d'entraînement. En outre, si une éventuelle récession devait s'étendre à l'extérieur de l'Amérique du Nord, l'impact serait encore plus grand, et les prévisions de croissance économique tant aux États-Unis qu'au Canada devraient être rajustées à la baisse.

Migration internationale plus élevée que prévu

La migration internationale continue d'être un facteur potentiellement important pour notre période de prévisions. L'escalade des tensions dans de nombreuses régions du monde ne fait que rehausser l'image du Canada en tant que destination à privilégier. La Colombie-Britannique serait particulièrement bien perçue puisqu'elle commence à se sortir d'un creux économique. Le style de vie, le climat et l'amélioration des perspectives économiques pourraient attirer un nombre d'immigrants largement supérieur à celui observé vers la fin des années 1990.

Hausse plus rapide des taux d'intérêt

On prévoit actuellement que les taux d'intérêt augmenteront. Toutefois, une montée soudaine nous obligerait à réviser les prévisions relatives au marché de l'habitation. Il est peu probable qu'une telle progression survienne en 2003, mais il se pourrait que la croissance soit plus rapide lorsque l'économie américaine redémarrera. Le prix du pétrole, et donc les coûts de l'énergie, pourraient grimper au point d'entraîner une accélération de l'inflation globale, amenant les gouvernements à tenter de maîtriser l'inflation en majorant les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces derniers dépasseraient les taux prévus à l'heure actuelle, ce qui susciterait des inquiétudes.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

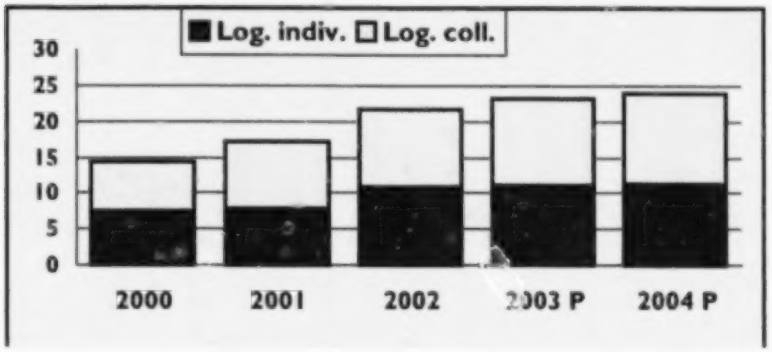
La construction résidentielle demeure intense

La croissance de l'économie en Colombie-Britannique continue d'être influencée par certains facteurs externes. L'économie intérieure est censée s'améliorer, les ventes au détail dans la province ont été robustes, et l'activité dans le secteur de l'habitation a repris. Toutefois, le secteur du commerce devrait modérer la croissance globale étant donné la faible demande américaine de produits et services, la diminution du prix de certaines exportations britanno-colombiennes clés et les droits compensatoires sur le bois d'oeuvre.

Les bas taux hypothécaires et la demande refoulée continuent de stimuler les dépenses de consommation dans la province, en particulier dans le secteur du logement. Les ventes d'habitations ont affiché d'importants gains en glissement annuel (un taux d'augmentation deux fois plus élevé qu'à l'échelle nationale), si bien que les constructeurs haussent leurs niveaux de production. De ce fait, les dépenses complémentaires (meubles, appareils électroménagers, rénovations résidentielles) progressent elles aussi. Même les ventes d'automobiles sont plus fortes que dans le reste du pays, ce qui montre bien la vigueur des dépenses de consommation.

On prévoit que le logement demeurera l'un des secteurs en croissance dans la province. Par ailleurs, la reprise de la consommation intérieure aux États-Unis dans la deuxième moitié de 2003 et en 2004 devrait soutenir davantage l'économie britanno-colombienne et stimuler la demande d'habitations. La hausse des exportations et la croissance continue de l'emploi contribueront à améliorer la migration interprovinciale en 2004. Le nombre total de mises en chantier devrait atteindre 23 100 cette année, puis augmenter pour s'établir à 24 000 en 2004.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels :
La construction de maisons individuelles restera intense en 2003. Après avoir grimpé de 37 % l'an dernier, elle progressera de 2 % en 2003. La croissance sera vigoureuse dans l'ensemble de la province, car la demande refoulée et l'expansion du marché des loisirs compenseront en partie l'effet que le secteur des ressources naturelles, qui connaît certaines difficultés, aura sur les collectivités rurales. L'une des principales préoccupations des constructeurs d'habitations est la pénurie de main-d'oeuvre qualifiée, qui fait monter les coûts salariaux.

Mises en chantier, logements collectifs :
La construction de logements collectifs dans la province continuera de suivre une tendance à la hausse. Ce type d'habitations demeurera populaire compte tenu de la pénurie de terrains, du fait qu'elles coûtent moins cher et qu'elles satisfont des choix de mode de vie. Les mises en chantier de collectifs dans la province devraient augmenter de 11,1 % en 2003. Étant donné les faibles stocks de logements inoccupés et le grand nombre de logements en construction déjà vendus, il y a encore amplement de place pour la construction d'autres ensembles sur plusieurs marchés de la Colombie-Britannique, notamment celui de Vancouver, qui récolte une forte proportion (70 %) des logements collectifs mis en chantier dans la province.

Reventes : En 2002, les ventes S.I.A.® en Colombie-Britannique ont atteint un sommet inégalé en dix ans et augmenté deux fois plus rapidement qu'à l'échelle nationale. Les bas taux hypothécaires et la demande refoulée maintiendront les ventes S.I.A.® à un niveau élevé en 2003. En effet, on prévoit que 78 000 habitations passeront aux mains d'un autre propriétaire cette année.

Prix : Après avoir connu une progression de 7,2 % en 2002, le prix S.I.A.® moyen augmentera plus modestement en 2003, soit de 2,6 %, pour se situer à 245 000 $, conséquence d'un marché plus équilibré.

Faits saillants au niveau provincial

Le marché locatif demeure populaire auprès des investisseurs. En effet, des investisseurs de tous genres sont attirés par le logement locatif d'initiative privée, et en particulier par les appartements en copropriété situés au centre-ville de Vancouver. Près de la moitié des appartements en copropriété détenus par des intérêts privés en plein coeur de Vancouver sont offerts en location. L'investisseur type est âgé de plus de 45 ans et a un revenu annuel supérieur à 65 000 $. Dans neuf cas sur dix, il ne possède qu'un logement.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

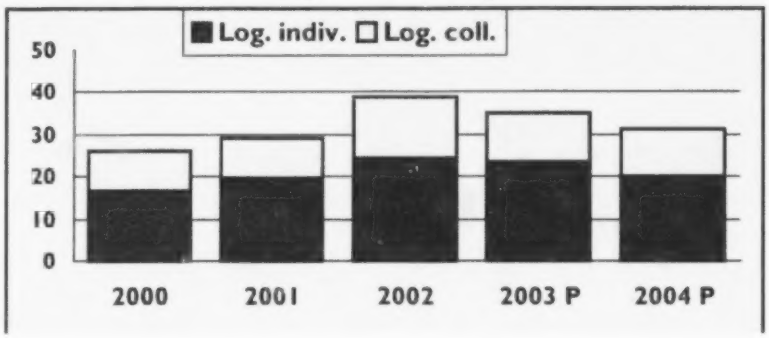
Les facteurs fondamentaux positifs se maintiennent

La reprise économique en Alberta tient aux importantes dépenses en capital effectuées dans le secteur de l'énergie au cours des cinq dernières années. Depuis 1997, la production totale de la province a dépassé celle de la Colombie-Britannique, si bien que 13 % des nouveaux emplois au pays ont été créés en Alberta. Grâce à sa capacité de créer proportionellement plus d'emplois que sa part relative de la population nationale, l'Alberta est devenue la première destination des Canadiens à la recherche d'emploi. Les niveaux impressionnants de création d'emplois et l'influx de migrants ont grandement contribué à la bonne performance des marchés des logements neufs et des logements existants.

Comme les prix élevés du pétrole et du gaz naturel incitent les entreprises à accroître leurs budgets d'exploration et d'exploitation, le secteur de l'énergie continuera à alimenter la croissance économique en Alberta. En 2003, l'investissement dans le secteur de l'énergie devrait augmenter de 20 %. L'activité accrue dans le secteur du pétrole et du gaz conventionnels l'emportera sur le repli des dépenses dans celui des sables bitumineux. Au delà de 2003, l'investissement dans ce dernier secteur devrait rebondir à mesure que des projets seront entrepris dans le Nord-Est.

Grâce à sa croissance économique vigoureuse, l'Alberta continuera d'afficher le plus bas taux de chômage au Canada et, de ce fait, d'attirer des travailleurs d'autres régions du Canada, bien qu'en moins grand nombre. Ces facteurs devraient provoquer une bonne hausse du nombre de nouveaux ménages. En conséquence, la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant devrait demeurer vive par rapport aux niveaux observés par le passé. Le total des mises en chantier atteindra 35 100 en 2003 et 31 200 en 2004.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, les constructeurs de maisons individuelles ont connu leur meilleure année depuis que l'on tient des statistiques à ce sujet. En 2003 et en 2004, la demande restera forte grâce à la bonne tenue de l'économie. Toutefois, le secteur des maisons individuelles aura du mal à égaler la performance réalisée l'an dernier, en raison de l'expansion de l'offre sur le marché de la revente et de la hausse des taux hypothécaires et des prix des habitations. Les deux prochaines années devraient néanmoins être prospères d'un point de vue historique.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a atteint en 2002 un sommet inégalé depuis 1982. On prévoit une diminution graduelle dans la mesure où les constructeurs tenteront d'éviter de se retrouver en situation de stock excédentaire. Le nombre de mises en chantier sera néanmoins beaucoup plus élevé que la moyenne des cinq dernières années.

Reventes : Comme le marché de la revente a connu une année record en 2002, toute performance future aura probablement l'apparence d'un ralentissement. On peut s'attendre à ce que les ventes S.I.A.* fléchissent d'environ 4 % en 2003 et en 2004. Une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures réduira l'activité dans le segment des accédants à la propriété. Bien qu'elle restera forte, la migration nette diminuera, ce qui freinera la progression des ventes. Certes, il se vendra moins de logements par l'intermédiaire du S.I.A.* que l'an passé, mais le nombre de transactions d'ici deux ans sera élevé en comparaison des dernières années.

Prix : La bonne cadence des ventes fera monter les prix au cours de la période visée par les prévisions. Toutefois, comme le nombre d'inscriptions continuera d'augmenter dans les principaux marchés, la valeur des logements existants progressera moins rapidement qu'en 2002. Le taux de croissance ressemblera davantage au taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats du dernier recensement national, le nombre total de ménages en Alberta a grimpé de près de 13 % entre 1996 et 2001. Il s'agit d'un gain presque aussi important que celui observé au cours des dix années précédentes. De 1986 à 1996, le nombre de ménages avait augmenté de 17 %.

Cette hausse fulgurante explique en grande partie l'impressionnante performance qu'a connue le secteur de la construction résidentielle. De 1997 à 2002, près de 147 000 logements ont été mis en chantier dans la province. Ce chiffre fait assez bonne figure à côté des quelque 152 000 logements mis en chantier durant les dix années précédentes, soit de 1987 à 1996.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

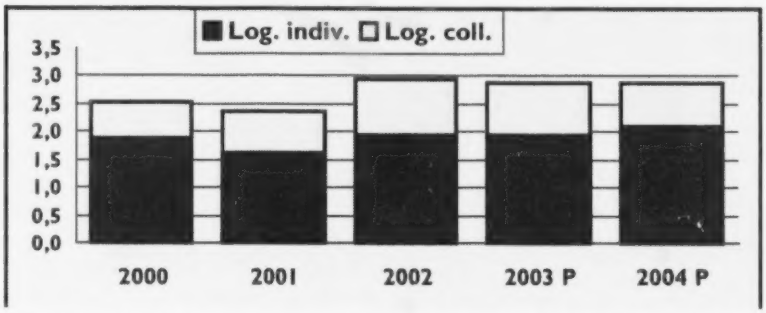
Aperçu

L'économie continue de croître à un rythme soutenu

On prévoit que la croissance économique sera supérieure à 2 % lors de chacune des deux prochaines années. Elle sera étayée par une hausse des investissements dans le secteur des hydrocarbures et un redressement de la production agricole, laquelle retrouvera des niveaux normaux. En outre, des dépenses d'investissement totalisant environ 1,7 milliard de dollars sont proposées pour quatre mines d'uranium et une mine de diamants. À ce stade-ci, cependant, la plupart de ces projets sont de nature conjecturale. Si ces investissements se matérialisent en totalité ou en partie d'ici deux ans, il se pourrait bien que la croissance économique atteigne, ou même dépasse, la moyenne nationale.

Malgré cette croissance, une pénurie de main-d'oeuvre qualifiée empêchera l'économie provinciale de réaliser des gains importants en matière d'emploi. Dans plusieurs secteurs d'activité, y compris dans celui de l'habitation, les employeurs ont du mal à combler les postes vacants. Le taux de chômage, inférieur à 6 %, et le taux de participation, qui s'élève à près de 70 %, mettent en évidence la rareté des travailleurs qualifiés. La pénurie est particulièrement marquée dans le secteur des services, où le taux de chômage est de moins de 4 %.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



La pénurie de main-d'oeuvre devrait faire monter les salaires et entraîner des hausses du revenu disponible. L'accroissement du revenu, l'augmentation du nombre de ménages, la faiblesse persistante des taux hypothécaires, l'offre insuffisante de logements existants et les marchés locatifs serrés contribueront à la croissance du secteur de la construction résidentielle.

Depuis cinq ans, le nombre de mises en chantier atteint en moyenne près de 2 800 par année. En 2003 et en 2004, il atteindra ou dépassera 2 900. Comme c'est le cas depuis 1997, la construction de maisons individuelles représentera environ 70 % de l'activité.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé en 2003, se rapprochant fort de celui atteint en 2002. La pénurie de terrains desservis devrait se résorber au début du printemps, mais la rareté de la main-d'oeuvre qualifiée aura pour effet de restreindre la production, comme ce fut le cas en 2002. On peut s'attendre à ce que la demande s'intensifie chez les ménages accédants n'ayant pu trouver un logement existant en raison du manque d'inscriptions d'habitations convenables.

Mises en chantier, logements collectifs : Du côté des collectifs, le rythme d'activité enregistré en 2002 se maintiendra grâce à la vitalité du secteur privé, mais aussi grâce au secteur public étant donné les dispositions de l'Entente concernant le logement abordable signée par les gouvernements du Canada et de la Saskatchewan.

Reventes : Le volume de ventes S.I.A.® s'amenuisera à cause d'une pénurie d'inscriptions. En particulier, les habitations de bonne qualité appartenant aux catégories de prix inférieures trouveront preneur rapidement.

Prix : Les prix S.I.A.® sont en hausse. D'une part, il se vend plus de logements à prix élevé et, d'autre part, la demande reste constante alors que le nombre d'inscriptions demeure restreint sur le marché des habitations d'accédant. Le coût accru des terrains nouvellement desservis se répercutera sur le prix des logements neufs, qui augmentera considérablement en 2003, soit d'environ 3 %.

Faits saillants au niveau provincial

La SCHL a réalisé une enquête sur le logement des aînés à Regina et à Saskatoon.

Selon les résultats de cette enquête :

- **les personnes âgées choisissent principalement de vivre de manière autonome;**
- **à quelques exceptions près, le taux d'inoccupation est bas dans toutes les catégories de logement pour aînés;**
- **la plupart des ensembles, quelle que soit l'option de logement, appartiennent à des organismes sans but lucratif ou sont exploités par de tels groupes.**

Pour obtenir une analyse approfondie des résultats de l'enquête, procurez-vous le rapport intitulé *Enquête sur le logement des aînés*, qui paraîtra en mai 2003 (1 877 722-2642).

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Performance stable en perspective

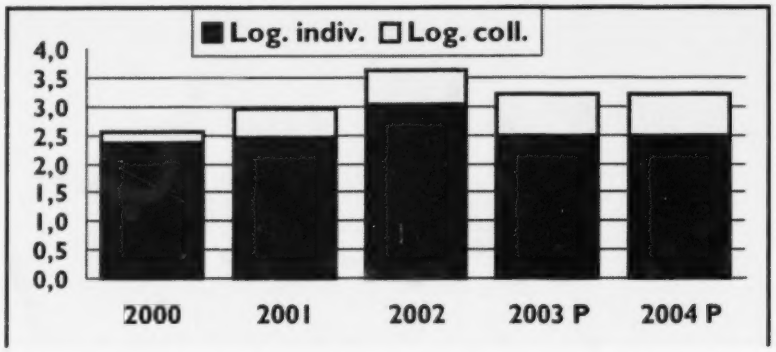
La croissance économique annuelle au Manitoba sera comparable à la moyenne canadienne au cours des deux prochaines années. Ces perspectives économiques reposent sur deux facteurs : les dépenses de consommation demeureront soutenues et les exportations vers les États-Unis reprendront à mesure que l'économie de ce pays se redressera.

La vigueur du marché de l'emploi devrait aider à maintenir un environnement dans lequel les consommateurs se sentent en confiance et continuent de dépenser. Durant la période visée par les prévisions, la croissance économique se traduira par une progression de l'emploi d'environ 1,3 %, ce qui fera descendre le taux de chômage sous la barre des 5 %.

Bien que le marché de l'emploi soit favorable, les personnes qui quitteront le Manitoba seront à nouveau plus nombreuses que celles qui viendront s'y installer. La plupart des émigrants opteront pour l'Alberta, la Colombie-Britannique ou l'Ontario. L'augmentation du nombre de ménages aura donc peu d'incidence sur la demande de logements; selon les prévisions actuelles, elle se situera entre 0,5 et 1 %.

Par ailleurs, la tendance récente en fait de création d'emplois est susceptible d'engendrer, à court terme, la création de plus de ménages locataires que de ménages propriétaires. En effet, il semble qu'une grande proportion des emplois nouvellement créés appartiennent au secteur du commerce de détail, où la rémunération est peu élevée. On sait que les ménages à faible revenu prennent plus de temps à accumuler la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement. Compte tenu de ces facteurs, on prévoit que le nombre de mises en chantier demeurera stable, avoisinant 3 200 au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'an dernier, les bas taux hypothécaires, les niveaux élevés d'emploi, l'accroissement du revenu disponible et la rareté continue de l'offre sur le marché de la revente ont fait bondir le nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Exception faite des taux d'intérêt, les facteurs ayant permis au marché d'enregistrer ses meilleurs résultats en 13 ans l'an dernier resteront en place, et l'on peut s'attendre à d'autres solides performances en 2003 et 2004. Toutefois, l'augmentation des taux hypothécaires finira par faire sentir ses effets, et le nombre de mises en chantier n'atteindra pas le record établi l'an dernier. En outre, le marché haut de gamme perdra du terrain au profit des logements offerts à prix plus modéré.

Mises en chantier, logements collectifs : On prévoit que les mises en chantier de logements collectifs destinés au marché locatif seront plus nombreuses au cours des 18 à 24 prochains mois, en raison des bas taux d'inoccupation observés à Winnipeg et de l'entente fédérale-provinciale concernant le logement abordable. En outre, la demande de logements offerts en location viagère et de logements en copropriété destinés à des personnes âgées de 55 ans ou plus demeurera vive. On prévoit que la construction de logements collectifs atteindra en 2003 un niveau inégalé depuis 1999.

Reventes : L'activité au S.I.A.[3] a légèrement ralenti en 2002 malgré la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt. Les ventes ont été affaiblies par une pénurie d'offre, surtout dans la fourchette de prix comprise entre 50 000 et 150 000 $. La rareté persistante des inscriptions et la hausse des taux hypothécaires contribueront au plafonnement de la progression des ventes au cours de la prochaine année. De plus, le choix restreint dans les fourchettes de prix supérieures fera déborder une part de la demande vers des logements neufs.

Prix : Le nombre insuffisant de logements inscrits dans le segment intermédiaire du marché continuera d'exercer une pression à la hausse sur les prix dans ces catégories. En revanche, l'augmentation des taux hypothécaires atténuera l'activité sur le marché de la construction résidentielle haut de gamme, ce qui modérera l'ascension du prix moyen des habitations.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente à Winnipeg diminue de manière régulière depuis 1998. On considère que le marché de Winnipeg est favorable aux vendeurs depuis février 2002. Malgré le ralentissement des ventes observé au cours de la dernière année, le nombre d'inscriptions courantes a continué de fléchir.

En conséquence, le prix moyen n'a cessé d'augmenter, sous l'effet conjugué de deux facteurs : les logements les plus intéressants se sont vendus à des prix égaux ou supérieurs aux prix d'inscription, et certaines propriétés ont fait l'objet de plusieurs offres. Alors que la hausse des taux hypothécaires contribuera à affaiblir la demande, le petit nombre d'inscriptions continuera de faire pencher le marché en faveur des vendeurs dans l'avenir prévisible.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

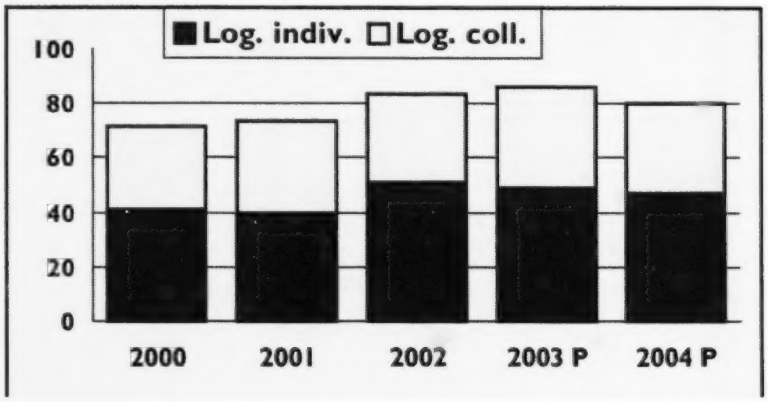
Aperçu

Copropriétés en vogue

Il faut s'attendre à ce que la construction résidentielle connaisse une autre excellente année. Sur le plan économique, la demande de logements sera soutenue par la création d'emplois à plein temps; il y aura toutefois une légère majoration des taux hypothécaires. Près de 250 000 emplois ont été créés en Ontario entre le début de 2002 et février 2003, et les signes de ralentissement sont peu nombreux. Par contre, le dollar canadien se raffermit, ce qui pèsera sur les exportations. L'emploi progressera, mais à un rythme moins élevé que le rythme rapide enregistré à la fin des années 1990.

En Ontario, les mises en chantier ont atteint un sommet en début d'année, la construction de collectifs ayant pris son envol dans la région de Toronto. Les hausses de mises en chantier ont été observées essentiellement pour les copropriétés et, dans une moindre mesure, pour les logements locatifs. Les constructeurs craignent des goulots d'étranglement pour ce qui est de la main-d'oeuvre et de l'apport en capital. L'hiver plus froid que d'habitude et les importantes chutes de neige ont ralenti la construction de maisons individuelles dans la province.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Les indicateurs économiques sont contradictoires, mais pointent vers une croissance de l'emploi. Les ventes au détail sont vigoureuses. Les consommateurs se lancent dans les achats de biens de prix élevé.

Sur le plan démographique, la forte immigration enregistrée depuis le milieu des années 1980 est de bon augure pour la demande de logements. La majorité des personnes qui immigrent au Canada choisissent de s'installer en Ontario en raison de réseaux sociaux et ethniques bien implantés. À leur arrivée au pays, les ménages d'immigrants louent leur logement, puis ils accèdent à la propriété une fois qu'ils sont bien établis. Bon nombre des immigrants qui sont venus au Canada il y a plus de dix ans achètent aujourd'hui une habitation.

Dans l'ensemble, on prévoit que les mises en chantier seront au nombre de 86 000 cette année et de 75 000 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles sera élevé, mais il régressera au cours des deux prochaines années. La demande de logements individuels neufs sera soutenue par la croissance de l'emploi et du revenu mais sera quelque peu atténuée par l'augmentation des taux hypothécaires, du prix des logements et des inscriptions sur le marché de la revente.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront cette année, les copropriétés devenant de plus en plus populaires dans un contexte de hausse des prix. Les stocks de copropriétés récemment achevées et inoccupées sont faibles. Ces stocks réduits, conjugués à la forte demande de copropriétés, laissent supposer qu'il y aura davantage de mises en chantier de ce type d'habitation. La construction de collectifs destinés à la location s'intensifiera également en raison de l'aide que l'État accordera pour des ensembles de logements locatifs abordables.

Reventes : Les ventes S.I.A.© seront vigoureuses, mais inférieures au record de l'an dernier. Un hiver a été plus rigoureux que d'habitude. Le nombre de personnes à la recherche d'une habitation a donc été moins élevé au premier trimestre. La montée des taux hypothécaires fera en sorte qu'au cours de la période de prévision, les ventes d'habitations seront inférieures aux niveaux enregistrés l'an dernier.

Prix : Le marché de la revente est serré. Le prix des habitations augmentera rapidement, tout comme l'offre de logements mis en vente. L'écart résultant de l'augmentation plus rapide des prix des logements que celle du taux d'inflation global s'amenuisera à mesure que le nombre d'inscriptions croîtra.

Faits saillants au niveau provincial

L'évaluation des répercussions à long terme de facteurs démographiques sur la demande de logements en Ontario repose sur différents scénarios de natalité, de mortalité et de migration servant à étudier d'éventuels changements touchant les chiffres et la structure d'âge de la population. Le nombre et le genre de ménages qui seront formés sont estimés à partir de scénarios démographiques par groupes d'âge.

Habituellement, les estimations servant à évaluer la demande dérivée de facteurs démographiques varient selon le scénario choisi. Le nombre annuel estimatif de nouveaux ménages est inférieur à 60 000 dans l'hypothèse d'une faible migration; il est de 74 000 dans le cas d'une migration soutenue se rapprochant des niveaux actuels et d'un peu moins de 85 000 dans le cas où la migration nette en Ontario grimperait.

Les facteurs économiques ayant une incidence sur la demande – notamment la forte création d'emplois, la croissance du revenu et les bas taux d'intérêt – sont positifs. Par conséquent, le nombre réel de ménages formés sera supérieur aux prévision démographiques à long terme.

Personne-ressource : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

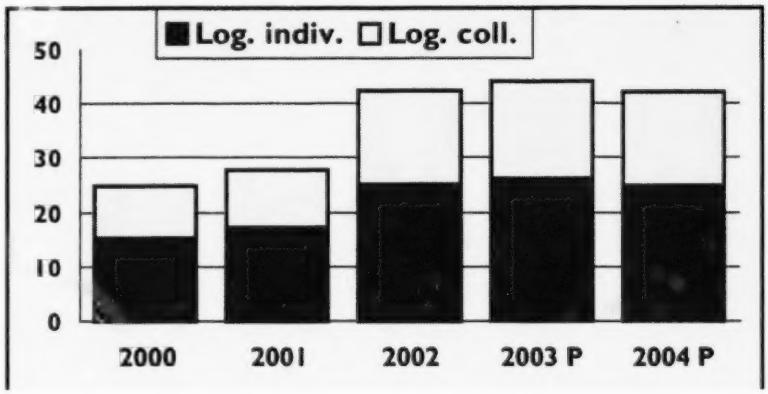
Aperçu

2003 s'annonce toujours prospère

Comme le laissent présager les premiers résultats de l'année, les facteurs à l'origine de la croissance remarquable de la construction résidentielle au Québec l'an dernier sont toujours à l'œuvre, et ils devraient conduire à la mise en chantier de 44 000 habitations sur le territoire québécois en 2003. En effet, plusieurs phénomènes clés continuent de converger, créant ainsi un environnement favorable à l'offre et à la demande.

En 2003, l'économie québécoise continuera de bénéficier des conditions ayant abouti à la croissance vigoureuse enregistrée l'an dernier, bien que celles-ci se soient atténuées. La forte création d'emplois observée récemment, la hausse du revenu disponible et la faiblesse persistante des taux d'intérêt devraient soutenir encore les dépenses de consommation. Et, en dépit des sources d'incertitude récentes, le niveau de confiance des consommateurs demeurera relativement élevé. Bien que toujours affaibli dans certains secteurs clés, l'investissement sera de plus en plus mûr pour une pleine reprise. Le redressement tant attendu aux États-Unis et le

Mises en chantier, Québec (en milliers)



taux de change toujours favorable à l'exportation appuieront le commerce extérieur, mais il faudra attendre encore la reprise de secteurs importants (transport aérien, certains créneaux de haute technologie). Dans un tel contexte, nous prévoyons que le taux de croissance du PIB s'établira à 3,1% en 2003.

Bien qu'elle progressera à un rythme plus modéré, la création d'emplois sera au rendez-vous pour les prochaines années, et le taux de chômage se situera autour de 8,6 % en 2003. Prévoyant toujours que les hausses des taux hypothécaires resteront marginales en 2003, que le solde migratoire sera positif et en croissance, et que les marchés connexes à celui de l'habitation seront serrés, il demeure vraisemblable que le secteur de la construction résidentielle affiche environ 44 000 mises en chantier en 2003.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le contexte décrit ci-haut, ainsi que l'effet de retard qu'ont certaines variables sur la demande, concourront à soutenir la construction de maisons individuelles, si bien qu'environ 26 000 habitations de ce type devraient être mises en chantier en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Trois facteurs soutiendront la construction de logements collectifs au Québec en 2003: les marchés locatifs demeurant serrés, l'attrait continu (et croissant dans certaines régions) de la copropriété, et une demande constante sur le marché des résidences pour personnes âgées (qui est lui aussi serré). Au moins 18 000 mises en chantier sont attendues en 2003.

Reventes : Après une année de forte croissance au chapitre des ventes, et bien que les bas taux hypothécaires continueront de favoriser la demande, le choix sera toujours restreint sur le marché de l'existant. Par conséquent, les ventes (S.I.A.®) se chiffreront aux alentours de 61 500 en 2003.

Prix : Comme l'offre reste relativement faible alors que la demande de maisons existantes est toujours forte, les marchés de la revente demeureront favorables aux vendeurs, ce qui continuera d'exercer une pression à la hausse sur les prix. Nous nous attendons à un prix moyen sur ce marché qui dépassera 138 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

En octobre dernier, la SCHL a effectué un sondage auprès des nouveaux acheteurs de propriétés résidentielles à Montréal et à Québec. En voici quelques faits saillants :

Qui sont ces nouveaux acheteurs? Il s'agit généralement de couples (71%), souvent avec enfants et âgés d'environ 42 ans. Ils comptent sur des revenus moyens nettement plus élevés que la moyenne de la population (à Montréal, 73 000 $, contre 49 000 $, et à Québec, 66 000 $, contre 48 000 $).

Et leurs besoins? Pour les personnes seules, l'achat est la réponse au besoin primaire de se loger, tandis que les familles citaient le lieu, le confort et l'espace. Pour ce dernier groupe, le prix n'est pas le premier critère et les maisons neuves obtiennent leur faveur.

Qu'achètent-ils? 82 % des familles répondantes ont opté pour une maison individuelle, jumelée, ou en rangée, tandis que l'appartement en copropriété est le choix de la personne seule qui en est à son premier achat.

Prix, financement Le prix moyen global est d'environ 140 000 $. Il se situe à environ 128 000 $ pour les premiers acheteurs et à près de 152 000 $ pour les acheteurs plus âgés. Quant à la mise de fonds, elle est directement proportionnelle à l'âge du ménage (31% en moyenne, 18% pour les 34 ans et moins, et 54% pour les 55 ans et plus).

Personne-ressource : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Recul des mises en chantier

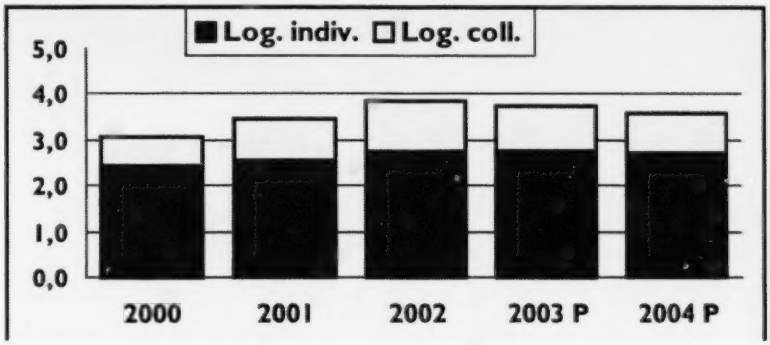
Les constructeurs demeureront encore occupés en 2003 et en 2004 bien que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle diminuera durant la période visée par les prévisions. Le repli prévu des mises en chantier sera essentiellement attribuable à la baisse des mises en chantier de logements individuels en milieu rural et de logements collectifs dans les centres urbains.

Malgré ce ralentissement, on s'attend à une croissance soutenue de l'économie de la province au cours des deux prochaines années. D'importants investissements dans le terminal Canaport de la raffinerie Irving, une nouvelle route à quatre voies entre Fredericton et Edmundston, et la remise à neuf des centrales de Coleson Cove et de Point Lepreau contribueront pour beaucoup à la croissance économique.

Ces travaux de grande envergure, conjugués à l'expansion du secteur des services et à l'accroissement des capacités provinciales dans le domaine des communications et des services d'information, seront créateurs d'emplois. On prévoit que l'emploi progressera de 1,8 %, en 2003, et de 2,2 %, en 2004. Cette croissance devrait permettre un recul du taux de chômage, qui devrait se fixer à 10,3 % d'ici 2004.

La bonne conjoncture du marché du travail aidera à attirer des migrants d'autres régions du Canada et de l'étranger. Ce sera la deuxième année d'affilée qu'un tel afflux sera observé. Celui-ci aura une incidence positive, en particulier sur les mises en chantier en milieu urbain. Dans l'ensemble, les mises en chantier au Nouveau-Brunswick diminueront, mais elles demeureront nombreuses par rapport aux niveaux observés antérieurement. On s'attend qu'il y en ait 3 750 en 2003 et 3 600 en 2004.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse des taux hypothécaires qui semble se dessiner ainsi que l'étroitesse du marché de la revente stimuleront l'activité sur le marché du neuf. Celle-ci sera également soutenue par le phénomène de l'urbanisation. Les mises en chantier de maisons individuelles s'établiront donc encore à de hauts niveaux dans les trois grands centres urbains de la province cette année, et en particulier à Moncton, où les maisons usinées – de moindre prix – sont de plus en plus populaires. Selon nos prévisions actuelles, 2 750 maisons individuelles devraient être mises en chantier en 2003, et 2 600, en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Le bas taux d'inoccupation à Fredericton, qui se situe près du creux record, et l'importante hausse du nombre d'étudiants provenant de l'Ontario favoriseront la mise en chantier de collectifs dans la région de la capitale. L'augmentation à Fredericton et à Saint John compensera en partie le recul qui sera observé à Moncton pour ce type d'habitation. Le nombre de mises en chantier de collectifs s'établira à 1 000 cette année et à 900 en 2004.

Reventes : L'année 2002 a été une année record. Rien ne semble indiquer qu'il en sera autrement en 2003 : la migration infraprovinciale vers les trois grands centres ainsi que les taux hypothécaires, qui sont relativement bas, continueront à alimenter les ventes, en particulier à Fredericton, où les inscriptions sont abondantes. Les reventes S.I.A.® se chiffreront à 5 250 en 2003 et à 5 475 en 2004.

Prix : Dans les trois grands centres urbains du Sud de la province, on prévoit que la proportion d'habitations existantes dans les fourchettes de prix inférieures vendues à des personnes provenant du Nord (région où le prix moyen est inférieur à 65 000 $) s'accroîtra. C'est la raison pour laquelle la progression du prix de revente S.I.A.® moyen sera moins rapide.

Faits saillants au niveau provincial

La population de Saint John a diminué de 2,4 % par rapport à 1996 pour se chiffrer à 122 678 en 2001. Un tiers de cette baisse est attribuable à des causes naturelles, les deux autres tiers s'expliquant par l'émigration. Toutefois, la plupart des émigrants internes sont partis en 1996-1997, période de transition pour l'économie de l'agglomération. Depuis 1998, l'emploi a progressé à un rythme sans précédent, et l'économie s'est grandement diversifiée. Ce regain de confiance dans la conjoncture économique a eu un effet modérateur sur l'émigration de travailleurs. En 2001, moins de 200 personnes avaient quitté la région. Les niveaux records d'emploi, la forte confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et l'amélioration des tendances migratoires sont autant de facteurs qui stimuleront la demande de logements au cours des prochaines années.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

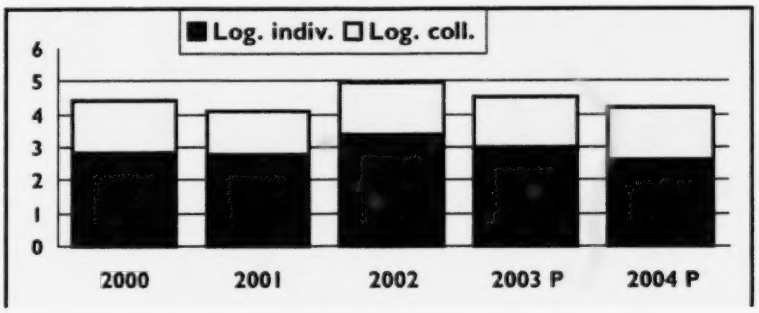
Aperçu

Affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants

Un ralentissement est à prévoir en 2003 et en 2004 dans le secteur de la construction résidentielle en Nouvelle-Écosse, car il y aura un recul de la demande de logements pour propriétaires-occupants. L'économie de la province poursuivra sa croissance au cours de cette période, mais à un rythme plus lent. Par conséquent, les gains dans l'emploi seront très modestes, et de plus en plus de gens quitteront la province.

La hausse des taux d'intérêt et d'inflation devrait refréner l'appétit des consommateurs et modérer le rythme effréné des dépenses à la consommation observé au cours des 18 derniers mois. Les investissements dans le secteur de la construction non résidentielle, qui avaient été faibles en 2002, devraient cependant augmenter grâce à des travaux d'envergure, notamment la construction du deuxième volet du projet énergétique extracôtier de l'île de Sable, le nettoyage du port de Halifax et le doublement des autoroutes 101 et 103. La timidité de l'économie américaine devrait entraver le secteur du commerce extérieur en 2003, mais des améliorations pointent à l'horizon.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



La décision d'Encana de suspendre indéfiniment le projet de gazoduc Deep Panuke ainsi que les piètres résultats des travaux de forage exploratoire entrepris récemment remettent en question l'expansion prévue du gazoduc de la société *Maritimes and Northeast Pipeline* et jette de l'ombre sur les perspectives à long terme du secteur de l'énergie aux larges des côtes.

Certains estiment que la vitalité économique de 2002 a provoqué un important devancement de la demande de logements pour propriétaires-occupants. Toutefois, compte tenu de la croissance plus lente de l'économie, la construction de logements de ce type fléchira en 2003 et en 2004 pour se chiffrer à respectivement 4 575 et 4 300 mises en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Il est prévu que la demande faiblira sur le marché des logements pour propriétaires-occupants à partir du troisième trimestre de 2003 et que cette tendance se poursuivra en 2004. Étant donné le faible niveau des stocks et le début tardif des mises en chantier cette année en raison d'un hiver très rigoureux, la construction de maisons individuelles s'annonce toutefois très intense au deuxième trimestre, avant que ne débute le ralentissement. En 2004, la demande de logements neufs proviendra dans une large mesure des acheteurs de logements à un cran supérieur.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme le marché de la copropriété connaît une vigueur exceptionnelle dans l'agglomération de Halifax depuis 18 mois, l'expansion de ce marché relativement jeune devrait se poursuivre. De plus, la demande devrait s'étoffer sur le marché locatif au cours des deux prochaines années en raison de la hausse prévue des charges hypothécaires et du nombre accru de jeunes adultes qui migreront vers Halifax pour étudier ou travailler. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient demeurer au-dessus de la barre des 1 500 mises en chantier en 2003 et en 2004.

Reventes : La pénurie chronique d'inscriptions courantes freine les ventes de logements existants et exerce une poussée continue sur les prix. Le marché devrait continuer de favoriser les vendeurs tout au long de 2003 malgré l'affaiblissement de la demande. En 2003, il devrait toutefois se vendre 600 logements de moins que l'année dernière, et en 2004, 300 autres de moins, ce qui fera descendre le total sous les 10 000 ventes.

Prix : Les prix de revente croîtront à un rythme plus lent à mesure que la demande se contractera, soit à un rythme inférieur à 5 % cette année, et inférieur à 2 % en 2004. En raison du resserrement du marché de la main-d'oeuvre et de la hausse des coûts de production et de transport des matériaux de construction liée au prix de l'énergie, le prix des logements neufs croîtra à un rythme rapide et continu.

Faits saillants au niveau provincial

Puisque le gouvernement ontarien a décidé d'éliminer la 13e année à l'école secondaire, il y aura double cohorte de diplômés du secondaire en Ontario cette année, dont bon nombre ont l'intention de poursuivre leurs études dans un collège ou une université. Vu la quantité de collèges et d'universités en Nouvelle-Écosse, toutes proportions gardées, particulièrement à Halifax, l'on s'attend à ce que le nombre d'étudiants de première année soit supérieur à la normale en 2003, ce qui élargira encore la demande de logements locatifs près des campus. Ce gonflement du nombre d'étudiants devrait durer de quatre à six ans, soit jusqu'à la fin des études de ces étudiants de première année.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

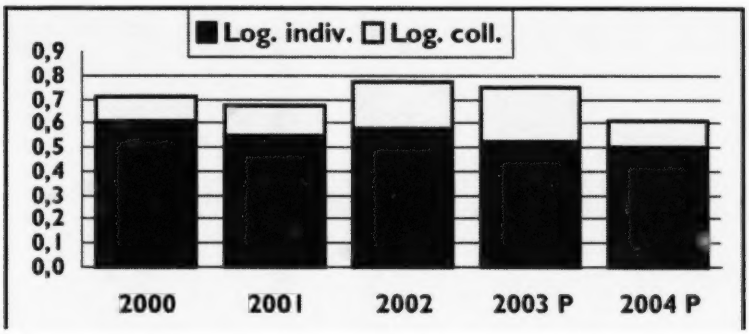
Rythme élevé des mises en chantier, mais moins exceptionnel qu'en 2002

L'économie de l'île devrait continuer de croître cette année : on annonce une hausse de 2,5 % du PIB. Cette croissance repose dans une large mesure sur la prévision d'une récolte normale de pommes de terre en 2003. En plus de soutenir l'industrie primaire de la production de pommes de terre, une récolte normale stimule les industries du secteur secondaire (transformation), qui en sont tributaires. Le tourisme devrait demeurer vigoureux pendant la période visée par les prévisions, compte tenu de la proximité des États-Unis, de la valeur faible (quoique à la hausse) du dollar canadien et de la réputation de destination familiale sûre de l'île.

La croissance de l'emploi devrait se poursuivre dans l'île en 2003 et en 2004, mais elle ne sera pas générée par la construction. Les emplois créés dans ce secteur au cours des dernières années devraient cependant être conservés, même si les travaux relatifs à l'établissement de soins d'East Prince et au Centre de technologie de l'Atlantique tirent à leur fin. Plusieurs projets de construction non résidentiels sont prévus dans l'île en 2003 et en 2004 et prendront le relais des deux grands chantiers ci-dessus. Il s'agit de la construction d'une usine de transformation de la viande de boeuf à Borden-Carleton, de l'agrandissement du *Atlantic Veterinary College*, ainsi que de la construction du centre régional de l'innovation du Conseil national de recherches du Canada et d'un nouvel immeuble du gouvernement fédéral. Ces trois derniers chantiers sont tous situés à Charlottetown.

Il devrait y avoir 755 mises en chantier d'habitations en 2003, soit seulement 2,6 % de moins qu'en 2002, qui a été la plus active des 10 dernières années. La vigueur de la construction résidentielle sera principalement attribuable aux mises en chantier de logements collectifs dans la région de Charlottetown.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles demeurera vigoureuse en 2003. On prévoit 525 mises en chantier, soit seulement 57 de moins qu'en 2002. Cette baisse tient compte du fait que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2002 a été l'un des plus élevés des 10 dernières années et qu'un grand nombre de constructeurs concentreront désormais leurs efforts du côté des logements collectifs.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2003, 230 logements collectifs devrait être mis en chantier, soit 37 de plus qu'en 2002. Cette augmentation proviendra entièrement du marché de Charlottetown, où plusieurs projets importants d'appartements seront mis en chantier cette année.

Reventes : À l'Île-du-Prince-Édouard, il devrait y avoir autour de 1 200 ventes S.I.A.® cette année, ce qui suit la tendance des quatre dernières années. Bien que la demande de logements existants demeure vive, le nombre limité d'inscriptions continue d'être le principal obstacle à l'accroissement des ventes.

Prix : Alors que depuis plusieurs années les prix augmentent fortement en raison de la pénurie d'inscriptions et de la demande élevée sur le marché de la revente dans les centres urbains de la province, le prix S.I.A.® moyen ne devrait progresser que de 0,9 % en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

Le Centre de technologie de l'Atlantique est un complexe de 20 millions de dollars, de quatre étages et d'une superficie de 126 000 pieds carrés, au centre-ville de Charlottetown. Il abrite des bureaux ultramodernes dont les occupants travaillent dans le secteur des technologies de l'information. On y trouve notamment une école dans ce domaine, un incubateur d'entreprises, des laboratoires de recherche spécialisés, des amphithéâtres multimédias, des installations de montage audionumérique et vidéo, des salles de réunion intelligentes, un café et des aires d'exposition.

Le centre a également été conçu pour attirer de nouveaux investissements dans la province. Depuis son achèvement, il a hébergé de nombreux locataires, dont EDS, XWave, Salter Street Productions, le collège Holland, Deltaware Systems et IBM. Il devrait continuer de contribuer à la diversification de l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

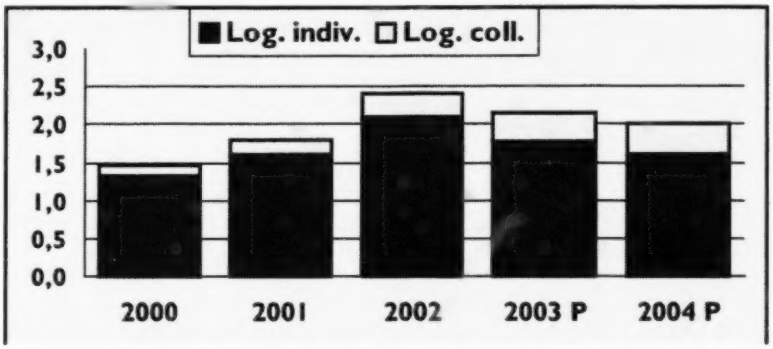
Aperçu

La croissance économique se poursuit, mais l'expansion stagne du côté du marché de l'habitation

Alors que la croissance de l'économie s'annonce soutenue cette année, l'expansion généralisée du marché de l'habitation devrait plutôt stagner, contrairement à ce qui a été observé dans l'ensemble de la province depuis trois ans. Les principales causes de ce repli de l'activité sont les hausses des taux hypothécaires et des prix des habitations. Par ailleurs, l'émigration continue et des inquiétudes ravivées par rapport à la fermeture de la pêche à la morue le long de la côte nord-est et dans la région du golfe exerceront un effet modérateur sur les mises en chantier résidentielles.

Même si on annonce un léger fléchissement de l'activité sur le marché de l'habitation, l'économie demeurera florissante. La production de pétrole aux larges des côtes et les dépenses d'investissement relatives à de grands travaux, comme ceux de White Rose et de Voisey's Bay, demeurent les principaux moteurs de la relance

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



soutenue de l'économie. On peut s'attendre à ce que le PIB réel augmente d'environ 4,0 % cette année, ce qui correspond à environ la moitié du taux atteint en 2002. Ce taux de croissance demeure néanmoins l'un des plus élevés du Canada. Le secteur du tourisme continuera lui aussi d'être un pilier de l'économie au cours des prochaines années.

L'emploi et les revenus s'amélioreront également au cours de la période visée par les prévisions, et ils soutiendront la croissance du commerce de détail et d'autres services. Alors que les régions rurales continueront de se dépeupler, les régions urbaines, en particulier celle de St. John's, seront favorisées par une tendance à l'urbanisation. On peut donc s'attendre à ce que le marché de l'habitation demeure actif dans la région de St. John's, probablement plus que dans le reste de la province. Les prévisions sont de 2 150 mises en chantier en 2003 et de 2 000 mises en chantier en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Étant donné la hausse des taux d'intérêt et l'affaiblissement prévu de la demande dans les régions rurales, un recul des mises en chantier de maisons individuelles est à prévoir cette année. Le mauvais temps a causé un ralentissement au début de 2003, ce qui a empêché les constructeurs de démarrer la saison du bon pied en vue du marché du printemps. Dans la région de St. John's, où la croissance économique sera soutenue et où la population augmentera de façon continue, la baisse d'activité sera limitée. Ce sont les régions rurales qui devraient être les plus touchées. Le taux d'activité prévu en 2003, qui devrait se chiffrer à 1 775 mises en chantier, est néanmoins le deuxième en importance depuis 1991.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs continuera de se raffermir compte tenu du vieillissement de la population et de l'injection de nouveaux fonds publics. L'expansion du marché de la copropriété stimulera encore la construction d'immeubles d'appartements et de maisons en rangée. Les nouveaux fonds pour le logement abordable et la hausse du coût de possession d'une habitation entraîneront une augmentation de l'offre de logements collectifs, plus précisément des appartements en sous-sol et des grands immeubles d'appartements. On prévoit que 375 logements collectifs seront mis en chantier dans la province en 2003.

Reventes : Les ventes S.I.A.® continuent de tirer de l'arrière à cause de la pénurie de nouvelles inscriptions. Pour cette raison et à cause de la hausse prévue des taux d'intérêt et des prix, qui donnera lieu à un accroissement des charges hypothécaires, on peut s'attendre à ce que les ventes diminuent légèrement en 2003.

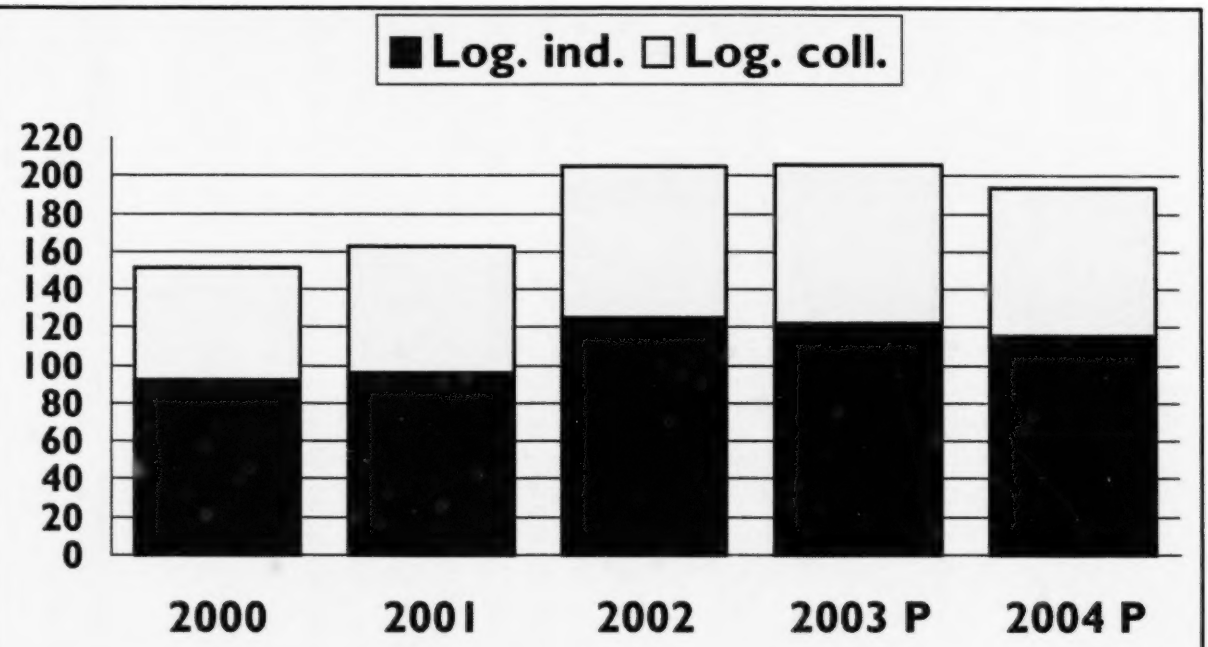
Prix : Malgré le fléchissement des ventes, la fermeté de la demande et la rareté des inscriptions continueront d'exercer une pression sur les prix, qui augmenteront plus rapidement que la normale. Ces facteurs se conjugueront à un accroissement des ventes dans les fourchettes de prix supérieures pour faire avancer le prix S.I.A.® moyen d'un peu plus de 6 % en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

De 1996 à 2001, les Terre-Neuviens ont continué de quitter massivement leur province. Bien que cet exode ait été moins prononcé à St. John's, la région n'a pas été épargnée. Or, malgré cette forte émigration, la demande est demeurée relativement ferme sur le marché de l'habitation. En fait, les ventes S.I.A.® ont atteint des sommets tous les ans depuis 1998 et, en 2002, les mises en chantier résidentielles ont atteint leur plus haut niveau des 12 dernières années. Les facteurs démographiques ont joué un rôle clé dans cette croissance. Le nombre de ménages est particulièrement en hausse à St. John's, même si la population diminue. Il a augmenté de 7,5 % depuis cinq ans, ce qui reflète une tendance à la baisse de la taille des ménages. Ainsi, à St. John's, le nombre de ménages composé d'une seule personne s'est accru de presque 32 % entre 1996 et 2001, ce qui est presque deux fois plus que la moyenne nationale. Compte tenu du vieillissement de la population, cette tendance est appelée à persister, ce qui créera des possibilités pour le marché de l'habitation.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004(P)
T.-N.	**1 450**	**1 371**	**1 459**	**1 788**	**2 419**	**2 150**	**2 000**
%	-14,5	-5,4	6,4	22,5	35,3	-11,1	-7,0
Î.-P.-É.	**524**	**616**	**710**	**675**	**775**	**755**	**610**
%	11,5	17,6	15,3	-4,9	14,8	-2,6	-19,2
N.-É.	**3 137**	**4 250**	**4 432**	**4 092**	**4 970**	**4 525**	**4 200**
%	-17,7	35,5	4,3	-7,7	21,5	-9,0	-7,2
N.-B.	**2 447**	**2 776**	**3 079**	**3 462**	**3 862**	**3 750**	**3 600**
%	-9,4	13,4	10,9	12,4	11,6	-2,9	-4,0
QUÉ.	**23 138**	**25 742**	**24 695**	**27 682**	**42 452**	**44 000**	**42 000**
%	-10,7	11,3	-4,1	12,1	53,4	3,6	-4,5
ONT.	**53 830**	**67 235**	**71 521**	**73 282**	**83 597**	**86 000**	**80 000**
%	-0,4	24,9	6,4	2,5	14,1	2,9	-7,0
MAN.	**2 895**	**3 133**	**2 560**	**2 963**	**3 617**	**3 200**	**3 200**
%	10,8	8,2	-18,3	15,7	22,1	-11,5	0,0
SASK.	**2 965**	**3 089**	**2 513**	**2 381**	**2 963**	**2 925**	**2 900**
%	7,5	4,2	-18,6	-5,3	24,4	-1,3	-0,9
ALB.	**27 122**	**25 447**	**26 266**	**29 174**	**38 754**	**35 100**	**31 200**
%	14,6	-6,2	3,2	11,1	32,8	-9,4	-11,1
C.-B.	**19 931**	**16 309**	**14 418**	**17 234**	**21 625**	**23 100**	**2 4000**
%	-32,1	-18,2	-11,6	19,5	25,5	6,8	3,9
CAN.	**137 439**	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	***205 500**	***193 700**
%	-6,5	9,1	1,1	7,3	26,0	0,2	-5,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	1 775	1 600
%	-11,0	13,5	6,7	21,5	30,9	-15,2	-9,9
Î.-P.-É.	387	472	614	551	582	525	500
%	3,5	22,0	30,1	-10,3	5,6	-9,8	-4,8
N.-É.	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	3 000	2 600
%	-23,2	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-10,8	-13,3
N.-B.	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	2 750	2 700
%	-6,4	10,7	10,9	5,4	7,6	-0,7	-1,8
QUÉ.	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	26 000	25 000
%	-8,6	7,6	-2,8	12,0	46,9	2,9	-3,8
ONT.	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	49 000	47 000
%	-7,5	20,4	4,2	-3,5	29,0	-4,1	-4,1
MAN.	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	2 500	2 500
%	17,3	-5,8	5,2	4,8	22,6	-17,1	0,0
SASK.	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 000	2 100
%	10,2	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	3,6	5,0
ALB.	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	23 500	20 000
%	10,5	-16,9	0,9	17,4	24,0	-4,2	-14,9
C.-B.	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	11 000	11 300
%	-32,7	0,5	-14,7	5,6	36,5	2,5	2,7
CAN.	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	*122 100	*115 300
%	-7,2	6,7	0,0	4,2	30,6	-2,4	-5,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	364	138	144	190	327	375	400
%	-23,5	-62,1	4,3	31,9	72,1	14,7	6,7
Î.-P.-É.	137	144	96	124	193	230	110
%	42,7	5,1	-33,3	29,2	55,6	19,2	-52,2
N.-É.	880	905	1 576	1 331	1 607	1 525	1 600
%	0,7	2,8	74,1	-15,5	20,7	-5,1	4,9
N.-B.	458	575	637	889	1 093	1 000	900
%	-20,6	25,5	10,8	39,6	22,9	-8,5	-10,0
QUÉ.	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	18 000	17 000
%	-13,9	17,6	-6,0	12,2	63,9	4,7	-5,6
ONT.	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	37 000	33 000
%	13,0	31,9	9,4	10,6	-3,5	13,9	-10,8
MAN.	527	902	212	503	601	700	700
%	-11,1	71,2	-76,5	137,3	19,5	16,5	0,0
SASK.	811	1 019	623	754	1 032	925	800
%	1,0	25,6	-38,9	21,0	36,9	-10,4	-13,5
ALB.	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
%	28,1	24,3	7,7	-0,3	51,3	-18,5	-3,4
C.-B.	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 100	12 700
%	-31,6	-32,6	-8,0	34,5	16,3	11,1	5,0
CAN.	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*83 500	*78 400
%	-5,3	13,3	2,9	12,2	19,4	4,8	-6,1

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	Jumelés	163	50	44	30	36	50	70
	En rangée	20	9	23	36	42	60	50
	Appartements	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	400
Î.-P.-É.	Jumelés	28	32	46	56	64	40	40
	En rangée	10	31	21	10	47	40	20
	Appartements	99	81	29	58	82	150	50
	Total	137	144	96	124	193	230	110
N.-É.	Jumelés	290	218	266	228	253	250	225
	En rangée	89	29	17	40	144	125	125
	Appartements	501	658	1 293	1 063	1 210	1 150	1 250
	Total	880	905	1 576	1 331	1 607	1 525	1 600
N.-B.	Jumelés	106	134	113	114	186	150	190
	En rangée	89	94	26	153	68	150	110
	Appartements	263	347	498	622	839	700	600
	Total	458	575	637	889	1 093	1 000	900
QUÉ.	Jumelés	1 930	1 586	1 291	1 309	1 855	2 275	1 700
	En rangée	1 074	1 184	858	869	964	1 225	900
	Appartements	5 449	7 174	7 197	8 311	14 376	14 000	13 400
	Total	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	17 500	16 000
ONT.	Jumelés	4 575	6 445	7 167	7 106	6 886	7 300	6 500
	En rangée	10 073	10 425	10 846	10 269	11 849	12 500	11 500
	Appartements	6 445	10 944	12 421	16 275	13 748	17 200	15 000
	Total	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	37 000	33 000
MAN.	Jumelés	131	90	52	51	68	75	75
	En rangée	81	151	63	84	76	85	85
	Appartements	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SASK.	Jumelés	174	155	148	116	142	165	120
	En rangée	222	104	173	240	456	280	200
	Appartements	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1 019	623	754	1 032	925	800
ALB.	Jumelés	1 428	1 570	1 518	1 957	2 869	2 100	2 000
	En rangée	1 512	1 424	1 545	1 779	2 531	1 850	1 800
	Appartements	4 105	5 765	6 368	5 669	8 834	7 650	7 400
	Total	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
C.-B.	Jumelés	1 218	816	885	916	1 225	1 350	1 400
	En rangée	2 117	1 444	1 675	1 686	2 305	2 650	2 800
	Appartements	7 905	5 318	4 410	6 770	7 365	8 100	8 500
	Total	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 100	12 700
CAN.	Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	13 755	12 320
	En rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	18 965	17 590
	Appartements	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	50 235	47 500
	Total	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*83 000	*77 400

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Total des ventes résidentielles (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	2 900	2 900
%	5,4	6,5	6,4	8,3	7,3	-3,8	0,0
Î.-P.-É.	1 125	1 184	1 206	1 234	1 221	1 225	1 225
%	39,6	5,2	1,9	2,3	-1,1	0,3	0,0
N.-É.	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 600	9 300
%	6,4	9,6	-2,8	10,1	8,5	-6,3	-3,1
N.-B.	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 250	5 475
%	-0,8	12,0	3,4	5,6	6,5	3,2	4,3
QUÉ.	45 192	49 792	53 755	61 620	71 001	61 500	60 000
%	4,0	10,2	8,0	14,6	15,2	-13,4	-2,4
ONT.	138 463	148 659	147 158	162 318	177 406	170 000	160 000
%	-1,5	7,4	-1,0	10,3	9,3	-4,2	-5,9
MAN.	10 762	10 867	10 612	11 440	10 990	10 800	10 500
%	-3,7	1,0	-2,3	7,8	-3,9	-1,7	-2,8
SASK.	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500
%	-3,3	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-5,5	0,0
ALB.	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	49 000	47 000
%	-0,7	-1,6	1,5	13,1	4,2	-4,0	-4,1
C.-B.	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	78 000	77 000
%	-22,4	9,8	-6,7	28,4	19,0	-5,7	-1,3
CAN.**	314 151	334 963	333 467	380 154	420 676	*395 800	*380 900
%	-4,8	6,6	-0,4	14,0	10,7	-4,5	-4,1

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments ** Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements (en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	120 000	125 000
%	-0,8	3,1	5,5	4,9	8,3	6,1	4,2
Î.-P.-É.	79 577	82 138	82 884	87 696	95 117	96 000	97 000
%	-7,9	3,2	0,9	5,8	8,5	0,9	1,0
N.-É.	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	132 500	135 000
%	0,3	5,8	7,0	5,1	9,7	4,6	1,9
N.-B.	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	101 368	102 760
%	-1,4	2,5	4,0	4,7	4,4	1,2	1,4
QUÉ.	103 947	107 501	111 260	115 865	129 504	138 850	145 500
%	2,2	3,4	3,5	4,1	11,8	7,2	4,8
ONT.	167 115	174 049	183 841	193 357	210 699	227 000	240 000
%	1,7	4,1	5,6	5,2	9,0	7,7	5,7
MAN.	86 419	86 423	87 884	93 192	96 639	98 500	100 000
%	1,2	0,0	1,7	6,0	3,7	1,9	1,5
SASK.	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	107 000
%	4,3	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	1,9
ALB.	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	176 000	185 000
%	6,4	5,1	4,8	5,1	10,7	3,4	5,1
C.-B.	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	245 000	257 000
%	-3,8	1,5	2,8	0,7	7,2	2,6	4,9
CAN.**	152 393	158 180	164 095	171 916	188 168	*199 600	*209 400
%	-1,5	3,8	3,7	4,8	9,5	5,3	4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments ** Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2,6	5,5	-0,2	3,3	1,3	1,5	2,0
Î.-P.-É.	1,9	1,5	5,3	2,0	2,1	1,5	1,5
N.-É.	3,8	2,4	2,7	0,9	1,2	1,0	0,8
N.-B.	2,3	3,3	1,8	-0,0	3,3	1,8	2,2
QUÉ.	2,7	2,3	2,4	1,1	3,4	2,3	2,4
ONT.	3,3	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	2,7
MAN.	1,9	1,3	2,2	0,6	1,6	1,3	1,3
SASK.	1,3	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,3	1,2
ALB.	3,9	2,5	2,3	2,8	2,6	2,6	2,6
C.-B.	0,1	1,9	2,2	-0,3	1,6	1,9	2,4
CAN.	2,7	2,8	2,6	1,1	2,2	2,3	2,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Taux de chômage
(pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	18,0	16,9	16,7	16,1	16,9	16,5	15,6
Î.-P.-É.	13,8	14,4	12,0	11,9	12,1	12,1	11,9
N.-É.	10,5	9,6	9,1	9,7	9,6	9,6	9,8
N.-B.	12,2	10,2	10,0	11,2	10,4	10,3	10,0
QUÉ.	10,3	9,3	8,4	8,7	8,6	8,6	8,7
ONT.	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	6,8	6,6
MAN.	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,8
SASK.	5,7	6,1	5,2	5,8	5,7	5,3	4,9
ALB.	5,6	5,7	5,0	4,6	5,3	5,0	4,9
C.-B.	8,8	8,3	7,2	7,7	8,5	8,4	7,8
CAN.	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,5	7,3

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	6,9	6,4	5,0	1,2	8,0	4,0	2,0
Î.-P.-É.	4,0	4,1	3,5	0,3	3,0	2,5	2,7
N.-É.	3,8	5,5	2,4	2,4	3,0	2,8	2,2
N.-B.	3,9	6,1	2,1	0,6	3,3	3,0	3,5
QUÉ.	3,2	5,6	5,0	1,2	3,8	3,1	3,4
ONT.	4,9	7,6	4,8	1,2	3,4	3,3	3,6
MAN.	4,8	2,2	2,8	1,4	3,3	3,5	3,5
SASK.	4,2	0,8	3,3	-2,0	2,2	2,5	2,2
ALB.	4,6	1,6	5,9	2,9	3,0	4,5	4,2
C.-B.	1,5	2,5	4,3	0,9	2,0	2,7	3,5
CAN.	4,1	5,4	4,5	1,5	3,4	3,2	3,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (2003-2004)
(P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	-7 824	-3 443	-4 776	-3 456	-3 100	-2 800	-2 100
Î.-P.-É	118	454	33	633	575	615	640
N.-É.	182	3 534	-1 210	-316	675	550	0
N.-B.	-2 341	1 190	-1 987	-907	750	1 200	1 150
QUÉ.	2 414	9 565	11 426	20 138	20 300	21 500	23 000
ONT.	74 340	105 924	139 411	145 573	124 115	105 000	110 000
MAN.	-1 665	350	-989	-2 614	-1 100	-900	-900
SASK.	-1 022	-5 844	-7 377	-7 738	-8 100	-6 200	-5 200
ALB.	45 414	25 935	32 638	35 390	35 350	32 200	30 200
C.-B.	10 745	20 339	18 506	31 634	27 300	35 200	38 500
CAN.**	120 361	158 004	185 675	218 337	196 765	186 365	195 290

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL (2002), prévisions de la SCHL (2003-2004)
(E) Estimation (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inocup. immeubles de 3 log. ou plus
Victoria	2002	1 344	879	3.6	7 069	242 503	1.5
	2003(P)	1 450	910	4.3	6 575	262 000	1.8
	2004(P)	1 570	915	3.1	6 700	269 500	1.2
Vancouver	2002	13 197	4 980	2.5	34 909	301 473	1.4
	2003(P)	14 400	5 300	4.0	32 000	312 500	1.6
	2004(P)	15 600	5 800	3.0	33 500	323 000	1.5
Abbotsford	2002	1 038	558	n.d.	n.d.	n.d.	2.0
	2003(P)	1 100	580	n.d.	2 350	229 000	2.3
	2004(P)	1 150	620	n.d.	2 450	235 000	2.5
Edmonton	2002	12 581	6 860	7.2	15 923	150 165	1.7
	2003(P)	9 750	5 750	4.0	15 250	158 000	2.5
	2004(P)	8 500	5 000	3.5	15 000	166 000	2.5
Calgary	2002	14 339	9 413	5.2	25 054	198 058	2.9
	2003(P)	12 250	8 250	4.5	22 150	209 500	3.2
	2004(P)	12 000	8 000	3.5	22 000	217 000	2.5
Saskatoon	2002	1 489	691	1.5	2 941	118 999	3.7
	2003(P)	1 050	700	2.0	2 800	123 000	2.0
	2004(P)	1 100	700	2.0	2 800	125 000	2.0
Regina	2002	651	504	3.7	2 817	100 751	1.9
	2003(P)	750	550	2.0	2 600	103 000	1.9
	2004(P)	800	600	2.0	2 650	105 000	1.9
Winnipeg	2002	1 821	1 528	2.6	9 881	98 054	1.2
	2003(P)	1 650	1 250	2.5	9 800	100 000	1.0
	2004(P)	1 600	1 250	2.0	9 750	102 500	1.2
Thunder Bay	2002	197	193	1.0	1 214	114 365	4.7
	2003(P)	240	200	1.0	1 250	116 424	3.7
	2004(P)	280	210	1.0	1 288	118 752	3.0
Sudbury	2002	298	292	1.0	2 031	110 826	5.1
	2003(P)	316	310	1.0	2 143	114 151	4.7
	2004(P)	330	320	1.0	2 250	118 146	4.0
Windsor	2002	2 490	1 726	0.5	4 938	149 656	3.9
	2003(P)	2 610	1 800	0.7	4 785	155 492	3.5
	2004(P)	2 195	1 625	0.6	4 665	160 623	2.5
London	2002	2 604	1 969	2.9	8 290	142 745	2.0
	2003(P)	2 750	1 700	2.6	7 625	149 000	2.3
	2004(P)	2 300	1 550	2.2	7 175	154 000	2.6
Kitchener	2002	4 130	3 007	4.1	5 253	177 559	2.3
	2003(P)	3 950	2 800	3.1	5 050	186 425	2.0
	2004(P)	3 900	2 550	4.0	4 750	194 814	1.9
St. Catharines-Niagara	2002	1 317	1 032	1.9	5 950	144 719	2.4
	2003(P)	1 460	1 150	2.5	5 500	151 200	2.1
	2004(P)	1 300	1 070	2.5	5 200	155 500	2.0
Hamilton	2002	3 803	2 259	4.3	12 482	183 442	1.6
	2003(P)	3 900	2 150	5.5	11 750	192 500	1.4
	2004(P)	3 700	2 100	3.6	10 750	200 000	1.4
Toronto	2002	43 805	22115	3.4	74 107	275 975	2.5
	2003(P)	45 000	20 000	4.2	70 000	295 000	3.0
	2004(P)	40 000	18 000	3.5	65 000	310 000	3.2

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Oshawa	2002	3 490	2 955	n.d.	8 520	204 103	2.3
	2003(P)	3 325	2 800	n.d.	8 375	218 500	2.5
	2004(P)	3 010	2 400	n.d.	8 050	227 000	2.1
Kingston	2002	810	775	n.d.	3 646	144 413	1.0
	2003(P)	850	750	n.d.	4 100	146 000	0.9
	2004(P)	930	790	n.d.	4 350	149 600	0.8
Ottawa	2002	7 796	3 807	7.7	12 894	200 711	1.9
	2003(P)	6 800	3 200	5.0	12 300	212 500	1.6
	2004(P)	6 200	3 000	4.0	13 100	218 100	1.5
Gatineau	2002	2 553	1 574	7.7	3 823	112 755	0.5
	2003(P)	2 700	2 000	7.0	3 600	116 000	0.8
	2004(P)	2 300	1 600	3.0	3 500	118 000	1.5
Montréal	2002	20 554	10 416	5.8	46 931	143 589	0.7
	2003(P)	22 500	10 800	5.5	34 000	170 000	1.0
	2004(P)	20 000	10 000	5.5	32 000	180 000	1.5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.d.	1 532	75 363	3.0
	2003(P)	440	260	n.d.	800	80 500	2.7
	2004(P)	420	270	n.d.	800	82 500	3.0
Sherbrooke	2002	857	416	n.d.	2 178	105 938	1.8
	2003(P)	810	330	n.d.	1 100	117 500	1.3
	2004(P)	650	300	n.d.	1 000	112 000	1.8
Québec	2002	4 282	2 327	4.3	8 771	102 627	0.3
	2003(P)	5 000	2 400	7.0	6 800	113 000	0.5
	2004(P)	4 500	2 500	5.0	6 800	118 500	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.d.	1 436	83 982	4.9
	2003(P)	355	230	n.d.	925	93 000	5.5
	2004(P)	295	230	n.d.	945	95 750	5.2
Saint John	2002	397	338	2.1	1 505	103 544	6.3
	2003(P)	460	360	0.1	1 525	106 000	6.5
	2004(P)	525	375	0.1	1 550	108 000	4.5
Halifax	2002	3 310	1 865	3.6	6 687	148 737	2.7
	2003(P)	3 000	1 600	3.0	6 225	156 500	2.0
	2004(P)	2 600	1 200	2.2	5 950	159 000	1.8
St. John's	2002	1 350	1 093	4.3	2 893	114 626	2.7
	2003(P)	1 325	1 000	5.8	2 800	121 000	2.5
	2004(P)	1 300	950	5.0	2 800	126 000	2.0
Charlottetown	2002	461	292	0.7	1 221	13 114	2.3
	2003(P)	475	275	1.0	500	116 000	3.0
	2004(P)	375	250	1.0	525	117 000	3.0
TOUTES LES RÉG. MÉTROP.	2002	152 179	84 368	3.7	314 896		1.7
	2003(P)	150 666	79 405	4.2	284 678		1.9
	2004(P)	139 430	74 175	3.5	277 298		2.0

Sources : SCHL, Asso. canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, prévisions de la SCHL (2003-2004)
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2001:T2	2001:T3	2001:T4	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	160,5	157,9	176,7	205,6	211,5	216,1	216,6	211,3
%	0,2	-1,6	11,9	16,4	2,9	2,2	-0,2	-2,0
Mises en chantier, total, en milliers	165,1	157,1	172,3	208,0	197,8	205,5	211,6	222,2
%	4,4	-4,8	9,7	20,7	-4,9	3,9	3,0	5,0
Mises en chantier, log. ind., en milliers	91,9	94,6	104,2	124,6	124,3	124,8	129,3	124,2
%	-3,1	2,9	10,1	19,6	-0,2	0,4	3,6	-3,9
Mises en chantier, log. coll., en milliers	73,2	62,5	68,1	83,4	73,5	80,7	82,3	98,0
%	15,5	-14,6	9,0	22,5	-11,9	9,8	2,0	19,1
Log. achevés, total, en milliers								
%								
Indice du prix des log. neufs, 1992=100	104,4	105,2	105,9	106,6	107,9	109,3	110,6	n.d.
%	0,7	0,7	0,7	0,7	1,2	1,3	1,2	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	373,4	382,1	421,3	459,7	411,6	402,1	409,3	401,0
%	8,6	2,3	10,3	9,1	-10,5	-2,3	1,8	-2,0
Prix moyen S.I.A.*, $CAN, en milliers	170,3	174,4	175,8	183,1	187,9	189,7	192,6	197,9
%	2,5	2,4	0,8	4,2	2,6	1,0	1,5	2,7
Marché hypothécaire								
Encours crédit hyp., $CAN, en milliards	445,9	453,3	461,0	468,7	477,7	487,0	495,8	n.d.
%	1,2	1,7	1,7	1,7	1,9	1,9	1,8	n.d.
Prêts hyp. approuvés, $CAN, en milliards								
%								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,73	6,03	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7,67	7,50	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	47,0	47,9	50,5	54,6	54,4	56,5	57,9	n.d.
%	-0,8	2,0	5,3	8,1	-0,3	3,8	2,6	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	23,1	23,6	25,3	28,0	28,7	30,7	31,6	n.d.
%	-1,8	2,3	7,5	10,5	2,5	6,9	2,9	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	16,4	16,4	16,5	16,9	17,2	17,5	17,9	n.d.
%	-2,4	0,3	0,3	2,7	1,4	2,1	2,2	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	7,5	7,9	8,5	9,5	8,4	8,2	8,4	n.d.
%	6,0	4,6	8,8	10,7	-10,7	-2,7	2,2	n.d.
Déflateur, 1997=100	108,5	109,0	110,1	111,9	113,0	113,7	115,2	n.d.
%	1,1	0,4	1,1	1,6	1,0	0,6	1,3	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.